

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016



Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 11. maj 2016, kl. 17.00 på administrationskontoret, Sportsvej 10, 2600 Glostrup

Til stede: David Nielsen-Ourø, Jannik Andresen Schwarz, Dorthe
Guldbrandsen, Gunver Kreipke, Orla Neumann

Afbud:

KAB: Kundechef Annette Birkov, driftschef Ronny Hjorth-Nielsen

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. februar 2016	3
4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. februar 2016	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	4
6. Meddelelser fra formanden.....	4
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	5

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

8. Repræsentantskabets sammensætning.....	6
Sager til beslutning.....	6
9. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme	6
Sager til orientering.....	8
10. Investeringsforeninger.....	8
11. Orientering om ændring af visse sociale ydelser	8
12. KAB kurser for beboervalgte 2016	10
13. Salg af fordringer til Lindorff	10
14. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B	11
15. Boligplacering af flygtninge	12
16. Nyt fra afdelingerne.....	12
17. Kommende møder.....	14
18. Beboerklagenævns sager	14
19. Eventuelt.....	15
20. Referat fra mødet – eventuel fortrolighed.....	15

Bilag 1: Forretningsorden	3
Bilag 2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen	7
Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet.....	7
Bilag 4: KAB-kurser for beboervalgte 2016	10
Bilag 5: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor	11
Bilag 6: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge.....	12
Bilag 7: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"	12
Bilag 8: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"	12
Bilag 9: Beboerklagenævns statistik 2013-2016.....	15

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal vælges en dirigent.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om der skal vælges en dirigent.

Beslutning

Jannik Andresen Schwarz blev valgt til dirigent.

Inden mødet gik i gang var der gensidig præsentation af den nye driftsleder Anders Pflug og organisationsbestyrelsen.

2. Godkendelse af forretningsorden

Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsorden

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmøde den 17. februar 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. februar 2016 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 24. februar 2016.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet.

4. Fortroligt referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. februar 2016

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 17. februar 2016 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 24. februar 2016.

Indstilling

Det indstilles, at referatet godkendes og efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det fortrolige referat.

5. Fremlæggelse af revisionsprotokol

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Meddelelser fra formanden

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

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

David Nielsen-Ourø havde følgende meddelelser:

- *En retssag mod seks lejere om et varmeregnskab, som boligorganisationen anlagde i 2012, fortsætter i retten efter forlig har været drøftet.*
- *Formandskabet har besluttet, at der indkøbes Indeklimakort til alle beboere – kortet kan måle luftfugtighed i boligen.*
- *Formandskabet har aftalt med KAB, at de til mødet i august 2016 udarbejder et oplæg til en procesplan for udarbejdelse af et målsætningsprogram for Glostrup Ejendomsselskab.*
- *Glostrup Kommune har foretaget en organisationsændring, hvilket betyder at tilsynet med de almindelige boliger flytter til Politisk Administrativt Center og der er udpeget nye kontaktpersoner.*
- *Kommunen har anmodet om et møde vedrørende cykelstier på Glentevej. Mødet finder sted den 24. maj 2016 med deltagelse af Jannik Andresen Schwarz, Annette Birkov og evt. Carsten Skov.*
- *Ivan Graven Sørensen, medlem af repræsentantskabet, er afdøet ved døden.*

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 28. oktober 2015 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har herefter følgende konstituering:

		På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2016
Næstformand	Jannik Andresen Schwarz	2017
Medlem	Gunver Kreipke	2016
Medlem	Orla Neumann	2016
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

Repræsentantskabet har følgende sammensætning:

		Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	III
Medlem	Jannik Andresen Schwarz	Engbrydeparken
Medlem	Orla Neumann	III
Medlem	Gunver Kreipke	I
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	I
Medlem	Jena Madsen	IV
Medlem	Bo Jensen	IV
Medlem	Vakant	I
Medlem	Ivan Graven Sørensen	II
Medlem	Maiken Daugaard	Engbrydeparken
Medlem	Mathias Helleberg Hagstrøm	Engbrydeparken
Medlem	Viola Hallev	III

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ivan Graven Sørensen er afgået ved døden, hvorfor der er en vakant plads i Glostrup Vestergård II.

Sager til beslutning

9. Nyt EU udbud af KAB's fælles forsikringsramme

KAB har efter rådgivning hos forsikringsmæglerne Willis besluttet at sende fællesforsikringen i EU-udbud. Den nuværende aftale med Topdanmark er forlænget ét år, og har derfor løbet i fire år. Aftalen udløber pr. den 1. oktober 2016.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

KAB har, sammen med Willis, arbejdet på forebyggelse af skader, specielt i forhold til skybrudsskader og varmt arbejde (når der bruges åben ild f.eks. til ukrudtsbekæmpelse). Der er udarbejdet materiale til driften, som skal bruges i forbindelse med varmt arbejde. Yderligere har Topdanmark udarbejdet skybrudsrapporter, der angiver anbefalinger til tiltag, der kan minimere udgifterne til skybrudsskader efter en gennemgang i de afdelinger, hvor der har været store omkostninger til skybrudsskader.

Det store forebyggelsesprojekt Trygbolig er gennemført, hvilket også er med til at minimere skadesomfanget.

Det er vurderingen i Willis, at det forebyggende arbejde vil påvirke tilbudsgivningen i positiv retning for boligorganisationerne og at et EU-udbud vil resultere i en præmie på niveau med eller lidt højere end det nuværende niveau. Der vil dog kunne forekomme individuelle prisstigninger for boligorganisationerne, afhængig af de individuelle skadestål, hvilket fremgår af skadesstatistikken, der er vedlagt som bilag.

Den 30. juni 2016 kendes vinderen af udbuddet og senest den 14. september 2016 skal boligorganisationen have accepteret det nye tilbud, så det kan gælde fra 1. oktober 2016. Alle boligorganisationer bør derfor senest den 14. september 2016 enten have behandlet det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde eller have bemyndiget kundechefen til at godkende tilbuddet på boligorganisationens vegne.

Den fælles forsikringsramme udbydes som udgangspunkt med selvrisici på henholdsvis 0 kr. eller 25.000 kr. Der er dog afdelinger eller selskaber, hvor der er aftalt andre forhold.

Bilag 2: Forsikringsstatistik for boligorganisationen

Bilag 3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter enten at behandle det nye forsikringstilbud på et organisationsbestyrelsesmøde senest den 13. september, eller bemyndiger kundechefen til at godkende tilbuddet på organisationens vegne og behandle det på et efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen har møde den 24. august 2016, hvor de behandler fremkomne forsikringstilbud.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

Sager til orientering

10. Investeringsforeninger

Som det fremgår af nedenstående er værdiudviklingen på investeringsforeningerne fortsat positiv. P.t. er kursen på investeringerne støt stigende, så der er grund til at forvente, at 2016 bliver et betydelig bedre år end 2015.

Kursværdier

	Nominel beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. dec. 2015	Indre værdi (Kurs) 25. april 2016	Værdi- udvikling hidtil 2016	Værdi- udvikling hele 2015
Danske Capital	11.402.713	110,86	112,61	+1,75 %-point	-0,01 %-point
SEB	11.252.400	111,03	112,90	+1,87 %-point	+0,04 %-point
Nykredit Port.	6.959.700	113,28	114,93	+1,65 %-point	-0,14 %-point

Der skal naturligvis altid holdes for øje, at der kan forekomme betydelige udsving - positive såvel som negative - og indskud i investeringsforeningerne skal derfor ses som en langsigtet investering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Orientering om ændring af visse sociale ydelser

Finanslovsaftalen mellem regeringen, Dansk Folkeparti, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti indeholder et kontanthjælpsloft, som kan få store konsekvenser for udsatte befolkningsgrupper, navnlig småbørnsfamilier uden job.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

De nye regler blev vedtaget den 17. marts 2016 og BL har regnet på konsekvenserne:

Husstand	Max. boligstøtte (ekskl. § 34)	Max. boligstøtte efter nye regler	Kontanthjælpsatser for borgere over 30 år*	Loft	Tab
Enlige uden børn	1.000 kr.	1.000 kr.	10.968 kr.	13.121 kr.	0 kr.
Enlige forsørgere m. 1 barn	3.500 kr.	550 kr.	14.575 kr.	15.125 kr.	2.885 kr.
Enlige forsørgere m. 2 børn eller flere	3.500 kr.	906 kr.	14.575 kr.	15.481 kr.	2.431 kr.
Samlevende og gifte uden børn	1.000 kr.	0	21.936 kr.	21.936 kr.	1.000 kr.
Samlevende og gifte m. børn	3.500 kr.	0	29.150 kr.	29.150 kr.	3.500 kr.

* alle satser er angivet for borgere over 30 år i 2016

Konsekvensen af reduktionen af boligstøtten vil formentlig være, at en række beboere vil få vanskeligt ved at få økonomien til at hænge sammen og dermed kan få svært ved at betale deres husleje.

De nye reduktioner af ydelser træder i kraft den 1. oktober 2016 for nuværende kontanthjælps modtagere og den 1. april 2016 for nye kontanthjælpsmodtagere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter om selskabet skal informere beboerne om reduktion i de sociale ydelser.

Beslutning

Udkast til information blev drøftet – David og Annette tilretter dette som derefter sendes til organisationsbestyrelsen til endelig godkendelse.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

12. KAB kurser for beboervalgte 2016

Kursuskalenderen for 2016 blev udsendt i starten af december sammen med det første nummer af KAB's nye magasin Indblik. Kataloget kan desuden ses på www.kab-bolig.dk

I kataloget findes et bredt udbud af kurser. Her er bl.a. en nyhed - nemlig lørdagskurser - hvor flere kurser afholdes samtidig i KAB, og hvor alle kursister mødes på tværs til fælles

oplæg, frokost og snacks. Desuden tilbyder KAB forskellige seminarer, studieture, ERFA-møder og "På vej hjem- møder".

På næsten alle arrangementer er der en deltagerbetaling. En del boligorganisationer har valgt, at de betaler disse udgifter, mens det andre steder er de enkelte afdelinger, der betaler. Organisationerne opfordres til at drøfte og sørge for, at der i boligorganisationen og/eller i de enkelte afdelinger er fastlagt en uddannelses- og kursuspolitik, så beboervalgte har mulighed for at deltage i relevante arrangementer og kurser.

Bilag 4: KAB-kurser for beboervalgte 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter behov og niveau for kursuspolitik samt tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Alle beboerdemokrater kan tilmelde sig mindre kurser. Kun de dyre kurser/seminarer-/studieture skal koordineres via formanden.

13. Salg af fordringer til Lindorff

KAB har i en årrække haft et godt samarbejde med Lindorff om inddrivelse af tilgodehavender hos fraflyttere, efter sagerne har været til inkasso hos advokat. Indkomne beløb er blevet delt mellem Lindorff, afdelingen og KAB i forholdet 50 %, 40 % og 10 %. Lindorff er en af Europas førende inden for håndtering af manglende betalinger.

For at få ryddet op i gamle tilgodehavender har KAB solgt alle fordringer dateret 1. august 2015 og 10 år tilbage til Lindorff mod et engangsbeløb på 6,25 mio. kr., som fordeles mellem de berørte afdelinger i forhold til deres tilgodehavende.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

Hvis der inden for de næste 3 år hjemhentes mere end de 6,25 mio. kr., får afdelingerne yderligere 50 % heraf. Engangsbeløbet på 6,25 mio. kr. svarer til de hidtidige erfaringer med omfanget af tilbagebetalinger, dog tilfalder hele beløbet nu afdelingerne, som tidligere blev delt med Lindorff og KAB.

Fremadrettet modtager afdelingerne betaling som hidtil, alt efter om det er deres skyldnere, der tilbagebetaler. I løbet af 2016 forventes en ny afregningsmetode forhandlet med Lindorff, med henblik på fremadrettet at øge afdelingernes andel af de inddrevne beløb.

Glostrup afdelingerne vil modtage følgende engangsbeløb:

4601 - Vestergård I	9.470 kr.
4602 - Engbrydeparken	19.111 kr.
4603 – Vestergård II	24.031 kr.
4604 - Vestergård III	15.521 kr.
4605 - Vestergård IV	41.447 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nyt partnerskab med boligforeningen 3B

KAB har pr. 1. april 2016 indgået en strategisk partnerskabsaftale med boligforeningen 3B under overskriften "Fælles investeringer, fælles udvikling og fælles gevinster". 3B er en boligorganisation med 12.700 boliger, hvoraf størsteparten er beliggende i København, men 3B har også en stærk position i hovedstadsområdet, og er eksempelvis det største boligselskab i Herlev Kommune.

Beslutningen om at formalisere samarbejdet kommer efter flere års godt samarbejde især omkring nybyggeri. Erfaringerne fra dette samarbejde udvides nu til også at gælde større initiativer vedrørende digitalisering, metodeudvikling i forbindelse med byggeri og byudvikling samt bedre service til glæde for bestyrelser og beboere i KAB-fællesskabet og i 3B.

Bilag 5: Pressemeddelelse - Nyt stærkt partnerskab i den almene sektor

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

15. Boligplacering af flygtninge

KL og regeringen har indgået en aftale om kommunernes mulighed for at finde boliger til flygtninge. Beskrivelse af aftalen er vedlagt som bilag. Aftalen skulle gøre det muligt samlet set at etablere i alt 12.000 nye og midlertidige almene boliger.

På møde den 17. februar 2016 blev orienteret om, at Glostrup Kommune ønskede en aftale om boplacering af flygtninge samt, at KAB havde deltaget i møde den 4. februar 2016.

Mødets konklusion blev, at kommunen ville vende tilbage med et udspil på antal af boliger, der skulle indgå i en aftale. Kommunen er endnu ikke vendt tilbage.

Bilag 6: Konkrete initiativer for boligplacering af flygtninge

Bilag 7: Pjece "Flygtningeboliger med perspektiv"

Bilag 8: Pjece "Gode råd til organisationsbestyrelser i KAB-fællesskabet"

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Nyt fra afdelingerne

Formand David Nielsen-Ourø har valgt at søge orlov fra afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård. Næstformand Dorthe Gulbrandsen indsættes som formand i orlovsperioden, og

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

Anja Kølbæk Andreasen varetager hvervet som næstformand. Orlovsperioden forventes afsluttet efter sommerferien.

Renoveringen af legepladserne er omsider afsluttet. Beboerne har den 10. april 2016 afholdt en male-workshop, hvor en af de gamle legepladser fik en opfriskning.

Afdelingsbestyrelserne i Engbrydeparken og Glostrup Vestergård har fået udleveret et notat med energibesparende tiltag, som KAB's energi- og varmekonsulent har udarbejdet efter seminaret i november 2015. På de kommende afdelingsbestyrelsesmøder skal opgavernes prioritering diskuteres.

I forbindelse med de øgede krav til affaldssortering, har administrationen afholdt flere møder med Glostrup Forsyning. Forsyningens oprindelige plan var, at parceller og rækkehuse skulle i gang med at affaldssortere medio 2016, og etageboliger skulle være i gang ultimo 2016. Af logistiske årsager, særligt opbevaring af de indkøbte containere og ikke mindst tømningen, har Forsyningen valgt at implementere affaldssorteringen på samme tid for samtlige boligtyper i kommunen, hvilket kommer til at ske i løbet af maj måned. Den fremrykkede tidsplan giver udfordringer i forhold til affaldssorteringen hos beboeren og der arbejdes på flere løsninger.

Igen i år afholdes Plantedagen på Mors Dag, søndag den 8. maj 2016, kl. 11.00–15.00. Der vil udover et stort antal af planter, krydderurter mv. også være pølsevogn og drikkevarer. Afdelingsbestyrelsen i Glostrup Vestergård arbejder p.t. på at revidere husordenen, som skal godkendes på afdelingsmødet i efteråret.

I Engbrydeparken er der, som pilotforsøg i et enkelt lejemål, opsat en indbrudssikring på altandøren og vinduet på havesiden. Der er truffet beslutning om, at løsningen skal monteres i alle boliger i stueplan, samt i de boliger der ligger over butikkerne. Arbejderne igangsættes i budgetår 2016–2017.

Mandag den 2. maj 2016 tiltræder ny servicemedarbejder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ejendomskontoret arbejder sammen med afdelingsbestyrelsen om en løsning, der kan tilbydes beboerne, så de kan sortere affald oppe i boligen. Det har vist sig, at forsyningen ikke har været klar med tømningsplaner mv.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 11. maj 2016

Udsendt den 25. maj 2016

Orla spurgte til oplæg vedrørende energirenoveringerne, hvilket afstedkom en beslutning om, at oplæggene sendes til organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet – og fremadrettet sendes referater fra afdelingsmøder til alle i repræsentantskabet.

Jannik orienterede om, at der er startet en Facebookgruppe for Engbrydeparkens beboere.

Orla spurgte til et møde i antenneudvalget – det har ikke været muligt af afholde. Organisationsbestyrelsen udgør antenneudvalget.

17. Kommende møder

Organisationsbestyrelsen:

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 24. august 2016, kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 19. oktober 2016, kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 14. december 2016, kl. 17.00

Mødet onsdag den 19. oktober 2016 ønskes rykket til mandag den 24. oktober 2016.

Repræsentantskabet:

Repræsentantskabsmøde onsdag den 26. oktober 2016, kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændring af mødedato i oktober og tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsesmødet den 19. oktober 2016 fastholdes. Driftschefen deltager, grundet ferie, ikke i dette møde.

18. Beboerklagenævnsager

Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævnsager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2013-2016.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 11. maj 2016
Udsendt den 25. maj 2016

Bilag 9: Beboerklagenævnstatistik 2013-2016

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

19. Eventuelt

Der var intet til eventuelt.

20. 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.

Indstilling

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

Beslutning

Der er udarbejdet et fortroligt referat omkring genopførelse af butikscenter.