

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017



Organisationsbestyrelsesmøde mandag den 8. maj 2017 kl. 17.00 på administrationskontoret, Sportsvej 10, Glostrup

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

Afbud:

KAB: Kundechef Annette Birkov, driftschef Søren Martinussen.
Centerchef Finn Larsen deltog under punkt 10

Indholdsfortegnelse

1. Valg af dirigent	3
2. Godkendelse af forretningsorden	3
3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2017	3
4. Fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017	4
5. Fremlæggelse af revisionsprotokol	4
6. Meddelelser fra formanden	5
7. Organisationsbestyrelsens sammensætning	5
8. Repræsentantskabets sammensætning	5
Sager til beslutning	6
9. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften	6
10. Udlejningsregler – muligheder for dispensation	8
11. Målsætningsprogram – resultat af spørgeskemaundersøgelsen	8
Sager til orientering	10
12. Rema 1000 – status på byggeri	10

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

13. Personalsituationen.....	10
14. Nyt fra afdelingerne.....	11
15. Kommende møder.....	12
16. Beboerklagenævns sager	13
17. Eventuelt.....	13
18. Referat fra mødet – fortrolighed.....	13

Bilag 1: Forretningsordenen.....	3
Bilag 2: Udlejningsregler	8
Bilag 3: Rapport med besvarelser på spørgeskemaundersøgelse	9
Bilag 4: Beboerklagenævns statistik.....	13

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

1. Valg af dirigent

Organisationsbestyrelsen vurderer, om der skal vælges en dirigent.

Indstilling

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

Beslutning

Jannik Andresen Schwarz blev valgt som dirigent.

2. Godkendelse af forretningsordenen

./ Forretningsordenen vedlægges som bilag.

Bilag 1: Forretningsordenen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender forretningsordenen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte forretningsordenen.

3. Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2017

Referat af organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 27. februar 2017.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet og at det efterfølgende underskrives af formanden.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og at det efterfølgende underskrives af formanden.

4. Fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017

Fortroligt referat af ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017 er udsendt til organisationsbestyrelsen den 11. april 2017.

Referatet fremlægges til formandens underskrift.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender referatet og at det efterfølgende underskrives af formanden.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte referatet og at det efterfølgende underskrives af formanden.

5. Fremlæggelse af 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager revisionsprotokollen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog revisionsprotokollen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

6. Meddelelser fra formanden

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

David Nielsen-Ourø orienterede om det kommende repræsentantskabsmøde i KAB, den 18. maj 2017.

7. Organisationsbestyrelsens sammensætning

På repræsentantskabsmødet den 26. oktober 2016 blev der foretaget valg af medlemmer til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

		På valg
Formand	David Nielsen-Ourø	2018
Næstformand	Jannik Andresen Schwarz	2017
Medlem	Gunver Kreipke	2018
Medlem	Orla Neumann	2018
Medlem	Dorthe Gulbrandsen	2017

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8. Repræsentantskabets sammensætning

På budgetmøderne i 2017 blev der foretaget valg af medlemmer til repræsentantskabet.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Repræsentantskabet har herefter følgende sammensætning:

		Afdeling
Formand	David Nielsen-Ourø	Vestergård III
Medlem	Jannik Andresen Schwarz	Engbrydeparken
Medlem	Dorthe Guldbrandsen	Vestergård I
Medlem	Gunver Kreipke	Vestergård I
Medlem	Orla Neumann	Vestergård III
Medlem	Jena Madsen	Vestergård IV
Medlem	Bo Jensen	Vestergård IV
Medlem	Maiken Daugaard	Engbrydeparken
Medlem	Michael Poulsen	Engbrydeparken
Medlem	Vibeke Nielsen	Vestergård III
Medlem	Vakant	Vestergård II
Medlem	Vakant	Vestergård I

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sager til beslutning

9. Pas på huslejen – få hjælp til en 360° analyse af driften

Folketinget har i december 2016 vedtaget nye regler for den almene boligsektors drift. De nye regler skal ses i sammenhæng med den aftale, der er indgået mellem regeringen, KL og BL om, i perioden 2014-2020, at gennemføre besparelser i driften på 1,5 mia. kr. for sektoren som helhed.

Reglerne fastlægger blandt andet:

- At boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger.
- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for driften af boligorganisationen og dens afdelinger og skal sikre, at den organiseres og tilrettelægges effektivt.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

- At boligorganisationens bestyrelse har ansvar for vedligeholdelsen af afdelingernes bygninger m.v. og for, at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil.
- At boligorganisationens bestyrelse skal opstille og implementere mål for forbedring af effektivitet, såfremt effektivitetstal og analyser peger på forbedringsområder. Mål og initiativer skal fremgå af styringsrapporten.

Det præciseres i loven, at boligorganisationen har det overordnede ansvar for såvel organisation som afdelinger. Det betyder, at boligorganisationen skal gennemføre en analyse af hele boligorganisationens drift, som danner grundlag for boligorganisationens opstilling af effektiviseringsmål. Disse mål og midlerne til at nå dem, skal skrives ind i styringsrapporten. Herefter danner de grundlag for den aftale, som boligorganisationen skal indgå med tilsynskommunen.

KAB har derfor udviklet et analyseværktøj – en såkaldt 360° analyse, der gennemgår driften. Analysen tegner et præcist billede af den enkelte afdelings drift. Det sker på baggrund af tal, observationer og rapporter om afdelingen samt interview med driftsteamet. Ud fra analysen opstiller KAB anbefalinger til, hvordan driften kan gøres mere effektiv og professionel.

Boligorganisationen opnår med analysen et overblik over afdelingerne, som kan anvendes i organisationens strategiske arbejde og til god dialog med afdelingsbestyrelserne. Afdelingsbestyrelserne får et redskab, som kan anvendes i dialogen med beboerne og de ansatte, og som helt praktisk kan bruges til at træffe beslutninger om at sætte nye initiativer i gang herunder opsætning af mål for effektiviseringer.

En 360° analyse koster 10.000 kr. ekskl. moms, hvis der er eget ejendomskontor og 7.500 kr. ekskl. moms ved fælles ejendomskontor. Køber boligorganisationen analysen for alle afdelinger, giver KAB en rabat på 25 %.

Den samlede pris for 360° analyser til alle afdelinger i selskabet vil være 35.156 kr. inkl. moms.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvordan analysen af boligorganisationens drift gennemføres herunder tager stilling til eventuelt køb af 360° analyser.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede behovet for at købe analyseværktøjet. I og med organisationsbestyrelsen er forpligtet til at analysere på de afgrænsede driftsudgifter og om nødvendigt opstille effektive-

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

ringsmål, besluttede bestyrelsen at købe 360°analyser til alle afdelinger i selskabet. Administrationen står inde for, at der kan peges på anbefalinger til besparelser.

10. Udlejningsregler – muligheder for dispensation

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 15. februar 2017, at de ønskede at drøfte karenstider m.v. i forbindelse med udlejning af selskabets boliger.

./.
Vedlagt som bilag er et notat om hvordan udlejningsreglerne pt. administreres for Glostrup Ejendomsselskab.

Notatet bliver gennemgået på mødet.

Bilag 2: Udlejningsregler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter notatet og eventuelt træffer nye beslutning, der hvor det er muligt.

Beslutning

Finn Larsen gennemgik de eksisterende aftaler for administration af udlejningsregler i Glostrup Ejendomsselskab. Undervejs havde bestyrelsen flere gode drøftelser af beboersammensætningen og muligheder for at påvirke udviklingen i positiv retning. David Nielsen-Ourø gjorde opmærksom på, at flere beboere havde udtrykt bekymring for, at beboersammensætningen udviklede sig negativt med hensyn til etnicitet. Udvikling i beboersammensætningen følges via de boligsociale nøgletal fra Danmarks Statistik.

KAB følger løbende udviklingen i antal huslejerestancer, fogedrekvisitioner og udsættelser. De seneste måneder (2017) ses et stabilt højere antal sammenlignet med samme periode sidste år.

Organisationsbestyrelsen godkendte eksisterende aftaler, dog med den ændring, at der ved bytning tillades to personer pr. rum.

11. Målsætningsprogram – resultat af spørgeskemaundersøgelsen

Alle beboere har i marts 2017 modtaget det spørgeskema, som organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 15. februar 2017.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017

Der er modtaget 142 besvarelser i alt.

./ I vedlagte bilag ses besvarelserne først angivet i antal besvarelser og procent, og dernæst i diagrammer med små kommentarer sat ind.

Det er planen at afholde en temadag den 10. juni 2017 for alle beboervalgte.

Beboerne har i spørgeskemaet svaret på om de er interesserede i at deltage i en temadag med henblik på at arbejde med indholdet i et kommende målsætningsprogram. Der er 34 % der har svaret ja til dette.

Det skal derfor drøftes om beboerne skal inviteres til temadagen den 10. juni 2017.

Blandt de beboere, der har svaret på spørgeskemaet trækkes lod om 2x2 biografbilletter med sodavand og popcorn. På mødet afsløres, hvem der er vinderne.

Bilag 3: Rapport med besvarelser på spørgeskemaundersøgelse

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen og beslutter om beboerne skal inviteres til temadag den 10. juni 2017.

Beslutning

Resultatet af spørgeskemaundersøgelsen blev gennemgået. Der er enkelte svar, som er meget tydelige:

- 80 % mener ikke det har betydning at have adgang til en nyttehave
- 65 % mener ikke det har betydning, at der afholdes flere sociale arrangementer
- 75 % mener det har stor betydning, hvis ejendomskontoret leverer flere serviceydelser
- 80 % mener det har stor betydning, at der arbejdes hen imod en stadig grønnere profil
- 80 % mener det har stor betydning, at der prioriteres bæredygtige og energirigtige løsninger ved renoveringer og nybyggeri

Temadagen den 10. juni 2017 udskydes til efter sommerferien.

Arbejdsgruppen mødes med administrationen inden sommerferien for planlægning af ny dato og indhold af temadagen.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017

Sager til orientering

12. Rema 1000 – status på byggeri

Salgsaftalen blev godkendt og underskrevet på det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde den 21. marts 2017.

De forskellige betingelser i salgsaftalen er nu under afklaring herunder forureningsforhold, afmelding af servitutter og ikke mindst byggetilladelse til hele projektet.

Under forudsætning af, at betingelserne i salgsaftalen falder på plads uden de store forsinkelser, forventes arbejderne med nedrivning og genopførelse af administrationsbygningen og en REMA 1000, påbegyndt omkring den 1. juli 2017.

Genhusning af ejendomskontoret er beskrevet under punkt 14.

På organisationsbestyrelsesmødet den 15. februar 2017 blev det besluttet, at der på dette møde nedsættes en følgegruppe.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og nedsætter en følgegruppe, der følger byggeriet i udførelsesfasen.

Beslutning

Orla Neumann gjorde opmærksom på, at der muligvis ville blive behov for en omlægning af fjernvarme forsyningen fra Vestergårdsvej til Sandbjergvej. Hvis det viser sig at være tilfældet, skal muligheden for at ændre på dimensionen undersøges, så et længe ønsket boilerum kan etableres.

Organisationsbestyrelsen valgte Jannik Andresen Schwarz, Orla Neumann og Dorthe Guldbrandsen til følgegruppen.

13. Personalsituationen

Den 1. april 2017 blev Mark Ulbjerg Nielsen ansat som ny servicemedarbejder i den ledige stilling.

Servicemedarbejder Allan Baasch går på pension den 6. juni 2017. Den ledige stilling efter Allan er slået op og rekruttering pågår.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Administrationskontoret i Glostrup Ejendomsselskab har igen en vakant stilling som kontorassistent på 30 timer/uge.

Den ledige stilling forsøges besat ved intern rekruttering i KAB, i håb om ansættelse af en serviceminded medarbejder, som ikke skal have lang oplæring i de administrative arbejds-gange.

I mellemtiden- og frem til en ny kontorassistent er ansat og oplært, er det aftalt med afde-lingsbestyrelserne i Glostrup Vestergård og Engbrydeparken, at der midlertidigt lukkes for personlig betjening på administrationskontoret i eftermiddagstimerne. Åbningstiderne på lo-kalkontoret i Engbrydeparken på to halve timer ugentligt udgår helt.

De midlertidige åbningstider på administrationskontoret i Glostrup Vestergård og lokalkon-toret i Engbrydeparken normaliseres pr. 1. august 2017.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

14. Nyt fra afdelingerne

Genhusning af ejendomskontoret

Administrationen har undersøgt forskellige muligheder for indretning af et midlertidigt ejendomskontor mens byggeri af den nye administrationsbygning står på.

De forskellige løsningsmodeller på genhusning blev debatteret på afdelingsbestyrelsesmødet i Glostrup Vestergård den 7. marts 2017. Bestyrelsen var enig om, at der skal være særligt fo-kus på et sundt arbejdsmiljø, og valgte derfor en genhusningsmodel med leje af mobile pavil-loner indrettet med kontor og mandskabsfaciliteter til alle medarbejdere.

Det midlertidige ejendomskontor kan etableres midt i bebyggelsen på den gamle material-plads over for selskabslokalet, og der bliver pt. indhentet tilbud på opgaven blandt fire leve-randører af mobile bygninger.

Glostrup Ejendomsselskab

Møde den 8. maj 2017

Udsendt den 31. maj 2017

Ny traktor i Glostrup Vestergård

Der er indkøbt en ny traktor som erstatning for afdelingernes 12 år gamle traktor. Den gamle traktor var nedslidt, og det var ikke længere rentabelt med flere reparationer. Ny traktor er af samme mærke som den gamle – pris 250.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

På mødet blev fremlagt et konkret forslag til leje af kontorlokaler på Herstedøstervej. Lokalerne er på 250 m² og kan lejes for 133.500 kr. inklusive vand og varme for 8 måneder, som er den forventede genhusningsperiode.

Lokalerne er placeret på 1. sal – denne udfordring løses ved at betjene beboere, der ikke kan komme på 1. sal, i stueetagen.

Forslaget til genhusningslokaler blev godkendt.

Søren Martinussen orienterede om, at de lovede energihandleplaner bliver færdige til 1. september 2017.

15. Kommende møder

Organisationsbestyrelsen:

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 30. august 2017 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 25. oktober 2017 kl. 17.00

Organisationsbestyrelsesmøde onsdag den 13. december 2017 kl. 17.00

Repræsentantskabet:

Repræsentantskabsmøde onsdag den 1. november 2017 kl. 17.00

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16. Beboerklagenævns sager

./. Som bilag vedlægges en oversigt over beboerklagenævns sager i Glostrup Ejendomsselskab i perioden 2014-2017.

Bilag 4: Beboerklagenævns statistik

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

17. Eventuelt

Intet til dette punkt.

18. Referat fra mødet – 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.

Referat

Glostrup Ejendomsselskab
Møde den 8. maj 2017
Udsendt den 31. maj 2017

Beslutning

Intet til dette punkt.