

Referat

Gentofte Ejendomsselskab
Møde den 16. september 2019
Udsendt den 10. oktober 2019

Organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2019, kl. 19.00 **Selskabslokalet, Stolpehøj 61, 2820 Gentofte**

Til stede: *Ole Lund Petersen, Jesper Dalhoff, John Olsen, Bjarne Burkal, Hanne Groth Jørgensen, Hanne Olsen og Julia Becher. Gæster Morten Jensen og Frederik Valmin under pkt. 5*

Afbud:

Administration: *Marianne Vittrup, Anders Brøgger, Trine Sander og Finn Larsen*

Indholdsfortegnelse

Selskabet	3
1. Godkendelse af referat.....	3
2. Revisionsprotokol.....	3
3. Mødeplan.....	3
Sager til beslutning.....	4
4. Afdelingernes budgetter.....	4
5. Hjemmeside for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj	4
6. Pas på huslejen - opfølgning – udsat fra mødet i maj	5
7. Fordeling af honorar ved byggesager – udsat fra mødet i maj.....	7
8. Ændring af udpegning af medlemmer til KAB's repræsentantskab	7
9. Valg af kredsdelegerede	7
10. Indstilling til Huslejenævnet.....	8
11. Aftaler om udlejning af afdeling 34-1 Mosegårdsparken og afdeling 34-4 Mosevang.....	8
12. Styringsdialog	9
13. Gentofte Ejendomsselskab – behandling af oplysninger i forbindelse med persondataforordningen.....	10
Sager til drøftelse	11
14. Boligstatistiske nøgletal – udsat fra mødet i maj.....	11
15. Den kommunalt udpegedes rolle som organisationsbestyrelsesmedlem	11
16. Genforhandling af administrationsaftalen.....	12

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

17. Fusion med et andet boligselskab	12
18. Afhændelse af nr. 61	14
Sager til orientering.....	17
19. Organisationsbestyrelsen orienteres om:.....	17
Driftssager	17
Helhedsplanen - status – udsat fra mødet i maj.....	17
Mosevang - status.....	18
Arbejdsskade, udbud.....	18
Forsikringsstatistik fra Willis	19
20. Udlejning og anvisning i Mosegårdsparken - beslutningspunkt	20
21. Referat fra mødet - fortrolighed	20
22. Eventuelt.....	20
Bilag 3: Mødeplan 2020.....	3
Bilag 3.1: Mødeplan 2019.....	3
Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2020.....	4
Bilag 6: Statusskema.....	6
Bilag 6.1: Landbyggefondens effektivitetestal.....	6
Bilag 11: Aftale Gentofte Kommune om fleksibel udlejning version 3	9
Bilag 11.1: Mosevang - Aftale om udlejning version 5.....	9
Bilag 12: Styringsrapport for Gentofte Ejendomsselskab	9
Bilag 13: Privatlivspolitik	10
Bilag 14: Nøgletallene for Mosegårdsparken.....	11
Bilag 16: Pjece.....	12
Bilag 17: Teoretisk beregning af mulig besparelse.....	14
Bilag 18: Teoretisk beregning ved salg af 34-2.....	16
Bilag 19: Et medlemskab med bonus	19
Bilag 19.1: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke.....	19
Bilag 19.2: Forsikringsstatistik for Gentofte Ejendomsselskab 2015-2018	19
Bilag 19.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018.....	19
Bilag 20: Udlejningsregler i pixi-udgave.....	20

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Selskabet

1. Godkendelse af referat

Referatet fra organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2019 er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer. Der er ikke fremkommet sådanne. Referatet fremlægges til organisationsbestyrelsens godkendelse og vil herefter blive underskrevet af formanden og indsat i protokollen.

Indstilling: Referatet godkendes og underskrives efterfølgende af formanden.

Referatet blev godkendt.

2. Revisionsprotokol

I henhold til vedtægterne fremlægges selskabets revisionsprotokol, idet det bemærkes, at der ikke siden sidste organisationsbestyrelsesmøde er foretaget indførelse i protokollen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Taget til efterretning.

3. Mødeplan

KAB har udarbejdet udkast til mødeplan for boligorganisationen for 2020.

Udkastet er vedlagt som **bilag 3**.

Mødedatoer for organisationsbestyrelsesmøderne og repræsentantskabsmødet fremgår af mødeplanen. KAB foreslår afdelingsbestyrelsen nedenstående datoer for regnskabsmøde og budgetmøde:

Regnskabsmøde/afdelingsmøde: mandag den 4. maj 2020, kl. 19.

Budgetmøde/afdelingsmøde: tirsdag den 15. september 2020, kl. 19.

Bemærk: nyt organisationsbestyrelsesmøde **mandag den 4. november 2019**, kl. 19.

Mødeplan for 2019 er vedlagt som **bilag 3.1**.

Bilag 3: Mødeplan 2020

Bilag 3.1: Mødeplan 2019

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2020 med eventuelle rettelser/tilføjelser.

Mødeplanen blev godkendt. Hanne Olsen opfordrede til, at repræsentantskabets medlemmer bliver gjort bekendt med datoen for repræsentantskabsmødet.

Sager til beslutning

4. Afdelingernes budgetter

Som tidligere er driftsbudgetterne, **bilag 4**, opstillet således, at en sammenligning med tallene i det seneste godkendte budget - og senest forudgående regnskabsperiode - er mulig. Specifikationerne til budgetterne fremgår af regnskabsafdelingens noter til budgetterne. Budgetterne udviser følgende:

Mosegårdsparken

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1.1.2020 til 31.12.2020 balancerer med 18.522.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 0 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0 % af den nuværende leje.

Vangede Vuggestue

Driftsbudgettet mrk. B1-1 for tiden 1.1.2020 til 31.12.2020 balancerer med 487.000 kr. og slutter med en nødvendig merindtægt på 0 kr. svarende til en lejeforhøjelse på 0 % af den nuværende leje.

Bilag 4: Afdelingernes budgetter 2020

Indstilling: Organisationsbestyrelsen godkender afdelingernes driftsbudgetter.

Organisationsbestyrelsen godkendte afdelingernes budgetter.

5. Hjemmeside for Gentofte Ejendomsselskab – udsat fra mødet i maj

På mødet den 7. marts 2019 fortalte formanden, at boligorganisationen på nuværende tidspunkt ikke har en fungerende hjemmeside. Det blev besluttet at tage punktet op på nærværende møde. Formanden ville fremlægge tilbud på hjemmeside under KAB-fællesskabets skabelon og ekstern hjemmeside til mødet.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

KAB har på nuværende tidspunkt indarbejdet prisen for en hjemmeside udarbejdet under KAB-fællesskabet som en vejledende pris i budgettet. En hjemmeside i KAB-fællesskabets skabelon vil koste 18.000 kr. at få udarbejdet og ca. 2.300 kr. årligt for hosting og administration. Beboervalgte kan oplæres i selv at vedligeholde hjemmesiden. Alternativt kan KAB opdatere og vedligeholde efter forbrugt tid.

Formanden giver øvrig status på organisationsbestyrelsesmødet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til forslagene om ny hjemmeside for boligorganisationen.

Der blev på mødet fremlagt et forslag til selvstændige hjemmesider for Gentofte Ejendomsselskab. Siden koster 19.750 kr. inklusiv moms at opbygge og vil blive optimeret til mobile enheder. P.t. er der en frivillig, som vil uploade opgaver på hjemmesiden. Ellers indebærer tilbuddet upload for 3.000 kr. ekskl. moms pr. måned.

Oplægget er vedhæftet referatet som bilag 5.

Organisationsbestyrelsen besluttede at arbejde med en selvstændig hjemmeside for Gentofte Ejendomsselskab ud fra bilag 5, og at der afsættes de nødvendige midler i forbindelse med opbygningen.

6. Pas på huslejen - opfølgning – udsat fra mødet i maj

Besparelespotentialer dækker de afgrænsede driftsudgifter, med udgangspunkt i 2014 tal på landsplan, som er baseline. Det gennemsnitlige sparekrav for alle boligorganisationer er 8,21 % af driftsudgifterne inden 2020, svarende til 890.620 kr. for Gentofte Ejendomsselskab ved baseline i 2014.

Med udgangspunkt i de modelberegneede udgifter på landsplan, lå de faktiske driftsudgifter i Gentofte Ejendomsselskab ved baseline i 2014, ca. 2.1 mio. kr. over de modelberegneede udgifter, svarende til et besparelespotentialer på 105 kr. pr. m². På fire år er besparelespotentialer faldet til 59 kr. pr. m² i 2018, svarende til 1.1 mio. kr. Det skyldes både, at de modelberegneede udgifter er steget støt kombineret med at de faktiske driftsudgifter er faldet med 15 kr. pr. m², svarende til en reel besparelse på 303.585 kr. På grund af indekseringen i baseline-modellen har Gentofte Ejendomsselskab opnået en besparelse på ca. 1 mio. kr. og dermed indfriet det gennemsnitlige sparekrav på 8,21 %, som var på knap 900.000 kr.

Statusskema for anbefalinger fra 360 graders evaluering er vedhæftet som **bilag 6**.

Landsbyggefondens effektivitetstal er vedhæftet som **bilag 6.1**.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Status for tidligere besluttede tiltag er:

- Simplificering af de grønne arealer: På markvandringen den 9. april besluttede afdelingsbestyrelsen, at indhente tilbud på automatiske døråbnere på kælderdørene. Bestyrelsen afventer fortsat helhedsplan ift. mulige besparelser, f.eks. at hyre en landskabsarkitekt i forhold til mere vedligeholdelsesvenlige grønne arealer samt en egentlig beplantningsplan for afdelingen. Organisationsbestyrelsen drøfter i øvrigt på indeværende møde igen bemandingen på ejendomskontoret.
- Ny affaldsordning: Kommunen dækker udgifterne til 12 nedgravede affaldscontainere. Der er i afdelingen behov for 15 nedgravede containere, så afdelingen skal således betale for nedgravningen af alle 15 samt indkøb af 3 containere. Det nye affaldssystem forventes at kunne give en årlig forventet beregnet besparelse på ca. 61.000 kr. om året. Det er udmøntet i bedre fyldningsgrad og at der ikke vil være containere ved rækkehusene. Skulle det blive nødvendigt at opstille containere ved rækkehusene vil besparelsen ca. blive 14.000 kr. mindre, svarende til 47.000 kr. årligt. Den reelle besparelse vil først skulle findes senere, i form af tømningfrekvens og regulering af denne. Dog vil vedligeholdelsen af de nedgravet affaldsløsninger overgå til kommunen og vi skal ikke selv budgettere med den post.
- Indskud og vedligeholdelseskonto: Organisationsbestyrelsen har på deres møde den 12. september 2018 besluttet, at næste fase af kampagnen for vedligeholdelsen af boligerne iværksættes. Varslingsbrev er udsendt primo 2019, og en del beboere benytter sig af muligheden for at bruge vedligeholdelseskontoen til istandsættelse ved fraflytning. Af nøgletal til egenkontrol fremgår, at tab ved fraflytning i 2018 har været 65 % lavere end i 2017.
- Indtægtsforøgelse: skabe økonomisk balance i vaskeriet: Nye maskiner er opsat primo 2019, og priserne er opdateret.

Indtægtsforøgelse: fokus på at nedsætte udgifterne til fælleslokalet: Afdelingsbestyrelsen har nedsat et udvalg primo 2019, som har til opgave at afklare ønsker og behov for indretning af et evt. beboerhotel. Det vil danne grundlag for, at driften kan indhente tilbud på opgaven.

- Indkøbsportal: Afdelingen benytter KAB's indkøbsportal.

Administrationen vil anbefale, at afdelingen nu fokuserer på at imødekomme mere vedligeholdelsesvenlige udearealer ved en simplificering af eksisterende grønne arealer, mens de venter på helhedsplanen.

Der er fortsat behov for at fokusere på en egentlig indtægtsforøgelse, dels ved økonomisk beregning på det nye vaskeri samt få indhentet tilbud på beboerhotel i fælleslokalet, som kan nedsætte udgifterne.

Bilag 6: Statusskema

Bilag 6.1: Landbyggefondens effektivitetest

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter eventuelle yderligere mål og tiltag.

Organisationsbestyrelsen bemærkede med tilfredshed, at det gennemsnitlige sparemål er indfriet for boligorganisationen. Boligorganisationen har fortsat fokus på huslejen.

7. Fordeling af honorar ved byggesager – udsat fra mødet i maj

Boligorganisationen har mulighed for at udbetale honorar for det ekstra arbejde, som følger med at være bygherre i en bygge- eller renoveringssag. KAB indarbejder som standardhonoraret i budgetterne for bygge- og renoveringssager.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til udbetaling og fordeling af honoraret. Honoraret fordeles ofte ligeligt mellem de udpegede medlemmer af byggeudvalget.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen beslutter, at der udbetales byggesagshonorar i bygge- og renoveringsopgaver, som fordeles ligeligt mellem de udpegede medlemmer af byggeudvalget.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at honoraret fordeles ligeligt mellem de udpegede medlemmer af byggeudvalget. Hanne Olsen afstår fra honorar.

8. Ændring af udpegning af medlemmer til KAB's repræsentantskab

På organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2019 valgte bestyrelsen Ole Lund Petersen og Svend Borggreen til KAB's repræsentantskab. Organisationsbestyrelsen har efter mødet ændret beslutningen og i stedet udpeget Ole Lund Petersen og Hanne Groth Jørgensen.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen bekræfter, at de har besluttet at ændre udpegningen, så Hanne Groth Jørgensen indtræder i KAB's repræsentantskab i stedet for Svend Borggreen.

Organisationsbestyrelsen bekræftede den på mail - besluttede udpegning.

9. Valg af kredsdelegerede

For den kommende 2-årsperiode skal vælges 2 kredsdelegerede til BL's 9. kreds.

Gentofte Ejendomsselskab bliver tildelt i alt 2 kredsdelegerede i henhold til gældende vedtægter. Der skal tillige vælges suppleanter.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

I sidste periode var Svend Borggreen og Hanne Olsen kredsdelegerede. Derudover var Hanne Groth Jørgensen suppleant.

Indstilling: organisationsbestyrelsen vælger 2 kredsdelegerede til Boligselskabernes Landsforenings 9. kreds samt 2 suppleanter.

Ole Lund Petersen og Hanne G. Jørgensen blev valgt som kredsdelegerede. Julia Becher blev valgt som suppleant.

10. Indstilling til Huslejenævnet

Christine Langer, som sidder i Huslejenævnet, fraflytter Mosegårdsparken. Det må derfor forventes, at Gentofte Kommune beder om en ny indstilling fra boligorganisationerne.

Hvis Gentofte Ejendomsselskab vil indstille en kandidat til posten, er det en god ide at have afgjort på forhånd, hvem selskabet vil indstille. Gentofte Kommune tager den endelige beslutning i forhold til udpegning af medlemmer til Huslejenævnet.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen vælger en person, som efterfølgende indstilles til Gentofte Kommune som kandidat til en plads i Huslejenævnet.

Beboerklagenævnet (som er den rigtige betegnelse) er blevet spurgt og har meldt tilbage, at Morten Jensen er valgt som suppleant.

11. Aftaler om udlejning af afdeling 34-1 Mosegårdsparken og afdeling 34-4 Mosevang

På organisationsbestyrelsesmødet den 2. maj 2019 blev udkast til aftaler mellem Gentofte Kommune og Gentofte Ejendomsselskab for afdelingerne Mosegårdsparken og Mosevang drøftet, og det blev besluttet at aftalerne skulle drøftes nærmere med Gentofte Kommune, med deltagelse fra organisationsbestyrelsen og administrationen.

Drøftelsen blev gennemført den 27. juni 2019 med kommunens chefjurist.

På baggrund af drøftelsen, er udkastet til aftaler blevet justeret.

Vedlagt de justerede udkast til aftaler dateret 4. september 2019.

Udkastene bliver gennemgået på mødet.

Aftalerne skal behandles i såvel organisationsbestyrelsen som kommunalbestyrelsen.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Bilag 11: Aftale Gentofte Kommune om fleksibel udlejning version 3

Bilag 11.1: Mosevang - Aftale om udlejning version 5

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter udkastene og træffer beslutning om de kan fremsendes til Gentofte Kommune til politisk behandling.

Organisationsbestyrelsen godkendte aftalerne, som herefter vil blive sendt til Gentofte Kommune til behandling i kommunalbestyrelsen.

12. Styringsdialog

Der forventes indkaldt til styringsdialogmøde med Gentofte Kommune i slut september, start oktober 2019. Der er den 8. august indsendt dokumentationspakke for regnskabsåret 2018, som fokuserer på mål og effektivitet, herunder bl.a.:

- Fortsat tæt samarbejde med SSP om udfordringerne relateret til Midtpunktet. Fortsættelse af drøftelserne af en ny udlejningsaftale.
- Selskabet er opmærksom på risikoen ved at være en mindre boligorganisation. Konsolidering kan ske ved vækst og løbende fokus på henlæggelser og egenkapital. Selskabet overvejer muligheder for samarbejde/fusion med andre boligorganisationer.
- I forbindelse med den fysiske helhedsplan i Mosegårdsparken, afventer boligselskabet en finansieringsskitse fra Landsbyggefonden, før der kan tages stilling til, hvilke arbejder der udføres. Det er vurderingen, at henlæggelserne er tilstrækkelige, såfremt helhedsplanen bliver gennemført.
- Boligselskabets effektivitet ligger højt. Mosegårdsparken er således benchmarket som en af regionens mest effektive, og bemanningen i den nuværende driftssituation er fortsat stabil og rentabel.
- Boligselskabet har tidligere været i dialog med kommunen omkring oversættelse af husorden/ordensreglement og ønsker, at der bliver fulgt op.
- Boligselskabet ønsker fortsat at gennemføre sundhedsfremmende initiativer i samarbejde med Gentofte Kommune.

Bilag 12: Styringsrapport for Gentofte Ejendomsselskab

Indstilling: Organisationsbestyrelsen giver input til dagsordenen på styringsdialogmødet og udpeger personkredsen til at gennemføre styringsdialogmødet.

Organisationsbestyrelsen ønsker følgende punkter på dagsordenen:

** Opfølgning på kommunens indsats i området over for salg af euforiserende stoffer*

** Opfølgning på kommunens indsats over for proforma-adresser*

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

** Fællesmøder med de almene boliger*

** Orientering om nybyggeriet overfor Mosegårdsparken*

** Mosegårdsparkens mulighed for at få andel i de nye boligsociale medarbejdere*

** Mulighed for styrket beskæftigelsesindsats i området*

*Ole Lund Petersen, Hanne Groth Jørgensen, Jesper Dalhoff deltager på mødet sammen med kunde-
chefen og relevante medarbejdere fra KAB.*

13. Gentofte Ejendomsselskab – behandling af oplysninger i forbindelse med persondataforordningen

Formanden ønsker en stillingtagen til Gentofte Ejendomsselskabs behandling af oplysninger i forbindelse med persondataforordningen. Formanden har vedlagt forslag til Privatlivspolitik og meddelt, at notatet er besluttet på afdelingsbestyrelsesmøde den 20. februar 2019.

Det bemærkes, at privatlivspolitikken omhandler behandling af personoplysninger i beboerdemokratiet, idet medarbejderes og KAB's databehandling for Gentofte Ejendomsselskab er dækket af den databehandleraftale, organisationsbestyrelsen godkendte på mødet den 2. maj 2018.

Bilag 13: Privatlivspolitik

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til formandens forslag til Privatlivspolitik.

KAB's administration har ikke mulighed for at godkende boligorganisationers selvstændige politik, og har derfor heller ikke taget stilling til denne.

Organisationsbestyrelsen godkendte privatlivspolitikken som retningslinjer for det beboerdemokratiske arbejde.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Sager til drøftelse

14. Boligstatistiske nøgletal – udsat fra mødet i maj

Formanden har bedt KAB indhente boligstatistiske nøgletal for Mosegårdsparken fra Danmarks Statistik.

Print af nøgletallene for Mosegårdsparken er vedlagt som **bilag 14**. Excel-udgave kan efter ønske udsendes elektronisk.

Bilag 14: Nøgletallene for Mosegårdsparken

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter nøgletallene.

Organisationsbestyrelsen noterede sig, at der er relativt mange uden for arbejdsmarkedet, samt at den gennemsnitlige husstandsindkomst ligger lidt lavt. Det kunne være en fordel, hvis Gentofte Kommune kunne lave en lokal beskæftigelsesindsats.

15. Den kommunalt udpegedes rolle som organisationsbestyrelsesmedlem

Formanden har bedt om en drøftelse af den kommunalt udpegedes rolle i organisationsbestyrelsen.

Dels ønsker formanden præciseret, om suppleanten kan møde op ved medlemmets fravær. Vilkår for suppleanternes deltagelse i møder fastlægges i vedtægterne. Gentofte Ejendomsselskabs vedtægters § 10 stk. 5 angiver, at suppleanten indtræder, når bestyrelsesmedlemmet "afgår". I samme paragrafs stk. 6 står dog også: "Suppleanter indkaldes, når bestyrelsen finder det nødvendigt." Det er altså kun ved egentlig afgang, suppleanten automatisk indtræder. Men bestyrelsen kan vælge at indkalde suppleanter, når den finder det nødvendigt.

Dels spørger formanden til, hvilke interesser, den kommunalt udpegede ønsker at varetage. Konkret spørger formanden til, om den kommunalt udpegede går ind for 100 % anvisningsret ved nybyggeri af almene boliger under 50 m².

Indstilling: Organisationsbestyrelsen drøfter den kommunalt udpegedes rolle i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen definerede den kommunalt udpegede rolle som primært formidlende.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

16. Genforhandling af administrationsaftalen

Formanden har ønsket en drøftelse af genforhandling af administrationsaftalen med KAB.

Formanden skriver:

”Da vi har en 3 årig administrationsaftale og det bør fremgå om KAB bl.a. kan benytte fællesmålere i forbindelse med valg til et forsyningsselskab ønsker jeg en genforhandling bla ud fra længden af opsigelsesvarsler som jeg mener er urimelig.”

Pjecen ”Retningslinjer og kodeks for valg til eksterne poster i KAB og KAB-Fællesskabet” er vedlagt som **bilag 16**.

Bilag 16: Pjece

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til formandens forslag.

Organisationsbestyrelsen udpegede Ole Lund Petersen og John Olsen til at genforhandle administrationsaftalen med KAB og vende tilbage med et oplæg til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

17. Fusion med et andet boligselskab

Jesper Dalhoff har bedt om, at organisationsbestyrelsen overvejer en sammenlægning/fusionering med et andet boligselskab og ønsker i den sammenhæng at få belyst potentialer og konsekvenser.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter fordele og ulemper ved en sammenlægning og beslutter, om der skal arbejdes videre med konkrete muligheder.

Sagsfremstilling:

Selskabet er opmærksomme på den økonomiske risiko, der er forbundet med at være et lille boligselskab. Jesper Dalhoff har ønsket at få belyst, hvilke muligheder der er ved en fusionering.

Administrationen har lavet en teoretisk beregning, baseret på to selskaber, udvalgt ud fra deres tætte geografiske placering samt forskel i selskabsstørrelse. Det ene er Lyngby Boligselskab og det andet er Furesø Boligselskab. Beregningerne baserer sig på tal fra regnskaberne for 2018.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Besparelsesmuligheder

Beregningerne viser, at de enkelte boligselskaber vil kunne opnå en begrænset besparelse ved en fusionering, da stigningen i antal lejemaalsenheder vil betyde, at flere lejemaalsenheder er med til at dække selskabets udgifter.

Besparelserne ville, i disse eksempler være henholdsvis 112 kr. pr. lejemaalsenhed pr. år ved en fusion med Lyngby Boligselskab og 154 kr. pr. lejemaalsenhed pr. år ved en fusion med Furesø Boligselskab.

De beregnede besparelser tager udgangspunkt i nedenstående udgifter:

- Der vil være stordriftsfordele ved bestyrelsesarbejdet og mulige besparelser på bankgebyrer, IT, PC pakker og kontorhold, kurser osv. som følge af færre konti og bestyrelsessammenlægning.
- Ved en fusionering, vil det nye samlede boligselskab, opnå en direkte besparelse på 30.000 kr. som følge af, at der kun skal udarbejdes ét selskabsregnskab og selskabsrevision.
- Stordriftsfordelene vil samtidig give mulighed for, bl.a. at tilbyde flere bestyrelseskurser, studieture og elevpladser, uden at selskabets udgifter pr. lejemaalsenhed stiger.

Der må tages forbehold for, at en fusion samtidig vil kunne betyde en øget mødefrekvens og behov for mere opkvalificering mv. Derved vil den teoretisk beregnede besparelse blive mindre.

En oversigt over beregningerne – og de involverede konti – er vedlagt som **bilag 17**.

Andre konsekvenser

Ved en fusionering, er der også andre perspektiver som er relevante at være opmærksomme på. Nedenstående er opsat en oversigt over de fordele og ulemper, KAB umiddelbart kan se:

Fordele ved fusionering	Ulemper ved fusionering
Ny bestyrelsessammensætning med større rekrutteringsgrundlag og mulighed for mere opkvalificering.	Indflydelsen vil være mindre, jf. bestyrelsens størrelse og sammensætning. Færre repræsentanter fra "eget selskab".
Større soliditet – dispositionsfond, arbejdskapital og trækingsret vil være mindre sårbar for dyre enkeltsager. Vær dog opmærksom på forestående helhedsplaner, LBF minimumsgrænse for indbetaling til Dispositionsfonden mv. hos det selskab der fusioneres med.	Dispositionsfond og trækingsret skal fordeles på flere. Større selskaber har ofte højere mødekadencer, flere kurser mv. – og dermed øgede udgifter.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Nye måder og input til bestyrelsesarbejdet	Kulturforskelle kræver energi/tilpasning ift. organisering, forretningsorden, mødekadence, servicering
--	--

Økonomiske konsekvenser og det videre forløb:

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at KAB skal gå videre med arbejdet, skal bestyrelsen udpege hvilke boligselskaber, som kunne være relevante. KAB kan derefter til næste møde give et bud på proces.

Selskabet må forvente et særskilt administrationsgebyr til KAB for at varetage sammenlægningen.

Bilag 17: Teoretisk beregning af mulig besparelse

Organisationsbestyrelsen besluttede at gemme oplysningerne og bruge dem som baggrund, hvis der opstår en situation, hvor en anden boligorganisation ønsker en fusion.

Mødet blev suspenderet kl. 21.35 og resten af punkterne blev udsat til næstkommende møde.

18. Afhændelse af nr. 61

Jesper Dalhoff ønsker, at organisationsbestyrelsen overvejer et salg af afdeling 34-2 og har derfor bedt om en indledende redegørelse for, hvilke potentialer og konsekvenser, der gør sig gældende.

Indstilling:

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter muligheder for salg af afdeling 34-2 og på den baggrund beslutter, om der skal arbejdes videre med konkrete muligheder, herunder afsætte midler til en konkret ejendomsvurdering af valuar/ejendomsmægler.

Sagsfremstilling:

Jesper Dalhoff beder organisationsbestyrelsen overveje et frasalg af afdeling 34-2 for at sikre en besparelse i Mosegårdsparken og har derfor bedt om en indledende redegørelse for, hvilke omkostninger og mulige besparelser, der er ved et salg af afdeling 34-2, som p.t. indeholder den daginstitution og fælleslokaler for afdeling 34-1.

Driftsøkonomien

I nedenstående er der en samlet oversigt over netto indtægter og udgifter, som vedrører afd. 34-2. i 2018 regnskabet for afdeling 34-1:

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

34-1 Mosegårdsparkens udgifter til 34-2:

Forbedringsarbejde: heraf huslejestigning	57.833 kr.
Aktivcenter, leje	62.364 kr.
Rengøring, inventar	27.666 kr.
<u>Udgifter i alt:</u>	<u>153.000 kr.</u>

34-1 Mosegårdsparkens indtægter/besparelse fra 34-2:

Udlejning af selskabslokaler	25.000 kr.
34-2 – andel af administrationsbidrag	11.076 kr.
<u>Indtægter/besparelse i alt</u>	<u>36.076 kr.</u>

De samlede udgifter for 34-1 ved drift af 34-2: 91.924 kr.

Afhændelsen 34-2 og fælleslokalerne vil til gengæld betyde, at afdelingen skal indregne udgifter til leje af lokale ifm. afholdelse af afdelingsmøder og eventuelle andre arrangementer. Hvis der ikke kan findes gratis mødesteder til møder for bestyrelser og repræsentantskab, skal det også indregnes (organisationens møder vil blive betalt af selskabets regnskab – men udgiften vil i sidste ende havne i afdelingsbudgettet som et forhøjet administrationsbidrag). Lyngby Boligselskab lejer til sammenligning lokaler til afholdelse af deres afdelingsmøder på nærliggende skole eller bibliotek til en stk. pris på mellem 2.200-3.500 kr. Besparselsen vil dermed blive mindre.

Herudover har selskabet indtægter fra 34-2 til dispositionsfond mv., som indirekte kan komme Mosegårdsparken til gode. I 2018 indbetalte afdeling 34-2 18.000 kr. til dispositionsfonden og A-indsud på 20.860 kr.

Muligheder for salg

Administrationen har undersøgt salgspriser på lignende erhvervsejendomme i følgende syv kommuner: Gentofte, Rødovre, Søborg, Vedbæk, Farum, Herlev og Birkerød.

Der er tale om erhvervsejendomsstyper med følgende betegnelse: lager/produktion/bolig/udlejning, hvor der er indhentet priser på 11 erhvervslejemål til sammenligning, med en m2 pris på mellem 5.400 kr. og 11.400 kr. Hvis man antager, at bygning kan give en m2-pris på ca. 8.000 kr., vil det betyde en salgspris på ca. 5,8 mio. kr.

I den beregnede teoretiske salgspris, er der dog ikke taget højde for følgende faktorer, som forventes at påvirke salgsprisen i negativ retning:

- Beliggenheden og lokaleudnyttelsen er afgørende for salgsprisen.
- Markedet for erhvervslejemål (med blivende lejer)/købspotentialerne.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

- Der er tale om en lejer, som har en uopsigelig kontrakt og dermed ikke kan opsiges.

Hvis det lykkes at sælge, skal eksisterende lån indfries, og Landsbyggefonden vil være berettiget til kompensation for fremtidige manglende indbetalinger. Den opnåelige indtægt må derfor forventes at være væsentligt lavere.

Fordele og ulemper ved et salg

KAB har opridset nogle foreløbige bud på fordele og ulemper, som boligorganisationen kan medtænke i overvejelserne om et muligt sagt.

Fordele ved salg	Ulemper ved salg
Risikoen for lejetab minimeres. Der kan opstå huslejeunderskud, hvis kommunen i nedgangstider ikke betaler lejeniveauet.	Ingen selskabslokaler eller lokaler til sociale arrangementer/aktiviteter.
Risiko for større, omkostningstunge sager minimeres.	Mere koordinering/administration ved planlægning af møder
	Mindre kontrol med kommende brugere af ejendommen.

Økonomiske konsekvenser og det videre forløb:

Hvis organisationsbestyrelsen ønsker at gå videre med arbejdet, skal der afsættes midler til en valuar/ejendomsmægler kan værdisætte afdelingens lokaler. Det er KAB's vurdering, at dette vil kunne gøres for at 25.000 kr. som engangsbeløb.

Dertil må selskabet forvente et særskilt administrationsgebyr til KAB for at varetage salget.

Salget vil derudover kræve myndighedernes godkendelse.

Bilag 18: Teoretisk beregning ved salg af 34-2.

Punktet blev udsat.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Sager til orientering

19. Organisationsbestyrelsen orienteres om:

Driftssager

34-1 Mosegårdsparken.

Der arbejdes med at udskifte de nuværende affaldsskure med nedgravede affaldsløsninger. Gentofte Kommune betaler for 12 beholdere, og afdelingen skal betale for 3 beholdere samt selve etableringsarbejdet. Service af de nedgravede affaldsløsninger står Gentofte Kommune for efter etableringen. Arbejdet er iværksat ved accept af tilbud. Nu afventer vi kommunens byggetilladelse, før det fysiske arbejde kan udføres.

Derudover arbejdes der med etablering af beskyttelsesledere til boligerne, da dette ikke forefindes. Arbejdet er i gang. 13 opgange er færdige, 8 opgange er i produktion. Til dato er alt forløbet planmæssigt.

Erhvervslejemålet

Kontraktforlængelse er indgået til nedsat husleje og ændret opsigelsesvarsel efter beslutningen på sidste organisationsbestyrelsesmøde. Ophører automatisk pr. den 31. juli 2020.

Lejede lokaler i afdeling 34-2, Vuggestuen

Afdelingsbestyrelsen i afdeling 34-1 Mosegårdsparken stiller forslag på deres afdelingsmøde om delvis ændring af brugen af de lejede lokaler i afdeling 34-2 Vuggestuen. De ønsker at indrette et gæsteværelse i det nuværende bestyrelseslokale samt ændre tilstødende lokale til bestyrelseslokale. Arbejdet forventes kun at indebære maling, møbler og opretning af gulv. Udgifterne dækkes af afdeling 34-1 Mosegårdsparken. Afdelingsmødet er den 12. september 2019

Personale

Henrik Jessen startede den 1. august 2019, men er stoppet igen. Ny servicemedarbejder er fundet, Flemming Grøn Jensen, som er startet den 1. september 2019.

Helhedsplanen - status – udsat fra mødet i maj

Der afventes finansieringsskitse fra Landsbyggefonden (LBF). Finansieringsskitserne vil danne rammerne for projektet og beskrive de forskellige støttetiltag. Derefter vil det være muligt at beregne lejestigningen, og derefter kan det blive nødvendigt at tilpasse projektet, sådan at lejestigningen bliver relevant.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Landsbyggefonden oplyser, at tidligere rammer for renoveringsstøtte er næsten udfyldt. Der afventes nyt boligforlig, der vil fastlægge rammerne for de kommende år. Det forventes, at der vil blive givet en finansieringsskitse for projektet i løbet af efteråret 2019. Derefter kan projektets økonomiske konsekvenser udregnes, og der kan ske nødvendigt tilpasning, før projektet fremlægges på et afdelingsmøde.

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der redegjort for samarbejdet med rådgiver. Det var planlagt at indgå en tillægsaftale om det resterende arbejde frem til Skema A og at fortsætte samarbejdet derefter. Imidlertid ønskede følgegruppen at diskutere sagen igen, og på møde i december 2018 blev det besluttet, at samarbejdet ophører, når Skema A er godkendt. Derefter udbydes den tekniske rådgivning fra Skema A og frem til afslutning igen.

Mosevang - status

Den 12. december 2017 godkendte Gentofte Kommune Skema A for Mosevang (tidl. Palle Simonsens Vej). Byggeriet består af 49 almene boliger, hvoraf Gentofte Kommune har anvisningsret til de 25. Ud af de 49 boliger vil de 16 boliger være små to-rumsboliger.

Efter seneste møde med Gentofte Kommune ønsker kommunen at foretage nedrivningsarbejder af de eksisterende bygninger på grunden. Dette arbejde forventer kommunen først at igangsætte i efteråret 2020. På denne baggrund kan byggegrunden først frigives i januar 2021. Det betyder, at byggeriet først kan startes op i starten af 2021.

Rådgiverne fra Vandkunsten er startet op med projektering af byggeriet og forventer at have et færdigt myndighedsprojekt i januar 2020. På denne baggrund kan Skema B for projektet ligeledes sendes til kommunen i januar 2020, med en forventet Skema B-godkendelse i foråret 2020.

Afsatte beløb i projektet til nedrivning af bygninger på grunden overdrages til kommunen sammen med det fulde ansvar for dette arbejde. Beløbene reguleres i både grundkøbsaftalen og det kommende Skema B-budget for projektet. Der er ikke andre ændring i de økonomiske konsekvenser.

Arbejdsskade, udbud

Arbejdsskadeforsikringen for boligorganisationerne i KAB-fællesskabet har netop været i udbud, og 3 selskaber har givet tilbud.

Det er Tryg, der har givet det bedste tilbud med en samlet præmiesum på 1.002.359 kr. Det er også Tryg, der har arbejdsskadeforsikringen i dag.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

Priserne fra de to andre selskaber var henholdsvis 39 % og 47 % højere i forhold til den samlede udgift på 1.002.359.

Udgiften for boligorganisationerne stiger samlet med 66.627 kr. i forhold til den nuværende præmie på 935.733 kr. Den nuværende præmie er ved indeks 2018, og den nye præmie er ved indeks 2019. Tages der højde for dette, er der reelt tale om en lille nedsættelse i forhold til det kendte indeks på arbejdsskade.

Boligorganisationen 3B har deres egen arbejdsskadeforsikring, og det påregnes, at 3B fra den 1. januar 2021 også kan være med i den samlede arbejdsskadeforsikring for boligorganisationerne.

Såfremt Tryg Fonden har overskud, tilbagebetales 8 % af overskuddet til kunderne. Dette svarede i 2018 til ca. 70.000 kr. Derudover tilbyder de "Tryg tilbage", der hjælper de skaderamte hurtigt tilbage på arbejdsmarkedet. Forholdene er beskrevet i vedlagte bilag.

Bilag 19: Et medlemskab med bonus

Bilag 19.1: Fakta om Tryg Tilbage – når der er sket en arbejdsulykke

Alt i alt betyder det, at tilbuddet fra Tryg er rigtig godt, og der indgås derfor aftale med Tryg om arbejdsskadeforsikringen fra den 1. januar 2020.

Forsikringsstatistik fra Willis

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringskader i relation til bygningsforsikringen.

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader. Statistikken er vedlagt som bilag.

Gentofte Ejendomsselskabs skadesprocent ligger for hele perioden væsentligt under gennemsnittet i KAB-fællesskabet.

Bilag 19.2: Forsikringsstatistik for Gentofte Ejendomsselskab 2015-2018

Bilag 19.3: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2015-2018

Punktet blev udsat.

Referat

Gentofte

Ejendomsselskab

Møde den 16. september 2019

Udsendt den 10. oktober 2019

20. Udlejning og anvisning i Mosegårdsparken - beslutningspunkt

Formanden ønsker, at organisationsbestyrelsens stillingtagen til ændrede principper for den kommunale anvisning og de større boliger. Finn Larsen deltager under drøftelsen.

Derudover ønsker formanden en pixi-udgave af udlejningsreglerne til hjemmesiden. Formandens forslag til pixi-udgave er vedhæftet som **bilag 20**.

Formanden spørger endvidere til baggrunden for, at der står ledige garager i Mosegårdsparken.

Bilag 20: Udlejningsregler i pixi-udgave

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til formandens forslag.

Punktet blev udsat.

21. Referat fra mødet - fortrolighed

Organisationsbestyrelsen bedes tage stilling til, om der har været punkter på mødet, som kræver fortrolighed.

Indstilling: Organisationsbestyrelsen tager stilling til, om der er punkter, som skal være fortrolige i referatet.

Der blev ikke besluttet lukning af yderligere punkter.

22. Eventuelt

Ingen punkter under eventuelt.