

01. oktober 2023

Til
Organisationbestyrelsen**Referat af organisationsbestyrelsesmøde.**

Mandag den 25. september 2023 kl. 11:00 på Greveager 1

Deltog:Kim Kjellmann, Bente Puggaard, John-Erik Østergaard, Torben Schou Olsen,
Torben Sandgreen, René Kloe og Brian Hemmingsen.

Afbud:

Svend Aage Larsen

Dagsorden:

- 23-05-1 **Formalia**, herunder godkendelse af dagsorden og referat fra sidste møde.
Referat og dagsorden godkendt uden bemærkninger.
- 23-05-2 **Meddelelser.**
- Statistikker (venteliste, genudlejninger og restance). Er uddelt på seneste koordineringsudvalgsmøde.
 - Procedure for overdragelse af venteliste for Gersagerparken til Greve Kommune.
Greve Boligselskab skriver til alle ansøgere af Gersagerparken om deres mulighed for at få overført deres opskrivning, inkl. anciennitet til Greve kommune. Der er udarbejdet en køreplan for overdragelsen af ventelisten til Greve Kommune. Den endelige overdragelse sket den 5. december 2023.
 - Strategisk udlejning og anvisning af almene boliger.
Greve Boligselskab har i samarbejde med de øvrige boligselskaber og kommunen afholdt møde på Greve Kommune omkring en kommende aftale om strategisk samarbejde om udlejning af boliger i kommunen. Det forventes, at et udkast til en aftale kommer til behandling i det nye år. Nuværende aftale om fleksibel udlejning, vil fortsætte indtil den nye aftale er indgået. Dette forventes at ske medio 2024.

- Greve Boligselskabs 50års jubilæum.
*Alle 6 beboerarrangementer i driftsområderne gik godt og de fleste afdelinger har holdt sig inden for det den afsatte ramme.
Endeligt regnskab udsendes når alle bilag er modtaget og betalt.*
- Overenskomstforhandlinger og lokalaftaler ESL og HK.
Skriftlig orientering omkring resultatet af ESL-overenskomsten og lokalaf-talen er tidligere udsendt. Endelig aftale på HK området er endnu ikke på plads.
- Andet.
*Orientering omkring deltagere og busopsamling til Almene Boligdage.
Stillingsopslag vedr. ny administrativ medarbejder pr. 1/12-23*

23-05-3 **Generel status for byggesager.**

Bilag 3, vedlagt.

Bilag taget til efterretning.

23-05-4 **Økonomisk status for selskabet.**

Råbalance for selskabet pr. 1. september 2023. Det ventes at budgetterne kan holdes på alle hovedgrupper.

Renter/kursreguleringer på obligationsbeholdningerne. Danske Capital som er opgjort pr. 30. juni 2023 udviser en kursgevinst for 1. halvår på kr. 460.404, mod et tab for samme periode sidste år på kr. -2.923.832.

I Jyske Capital har vi modtaget en status pr. 1. september 2023, som vi-ser en kursgevinst på kr. 1.549.687 mod et tab for samme periode sidste år på kr. - 6.869.559. Herudover er der en renteindtægt på kr. 780.032 mod en renteindtægt i samme periode sidste år på kr. 819.171

Obligationsstatus fra de to kapitalforvaltere for hhv. 1. juli og 31. august er vedlagt i den elektroniske bestyrelsesmappe

Orientering blev taget til efterretning.

23-05-5 **Godkendelse af afdelingernes budgetter for 2024.**

Endelig godkendelse af de budgetter, som er godkendt på beboermøderne i hhv. april og september måned, samt budgetter for institutionsafdelinger og servicearealer. Alle budgetter kan ses i den elektroniske bestyrelses-postkasse.

Huslejestigningerne i boligafdelingerne, fordeler sig procentvis således:

- Enghusene, Elkærparken, Eghøj og Frydenhøj - ingen huslejestigning.
- Tinggårdsvænget og Byagerparken 1% i huslejestigning.
- Bøgehegnet og Fjællestien 1,5% i huslejestigning.

- Grevehaven, Vestervang, Hedevangen, Hedelyparken, Skoleholmen og Møllehøj, 2% i huslejestigning.
- Tjørnelyparken, 2,8% i huslejestigning.
- Tjur-/Tejstgården, Olsbækken, Grønlykkeparken og de to afdelinger i Gersagerparken, 3%.
- Søjlegården 3,5%
- Hegnsgården 4%

Budgetter for hhv. boligafdelinger, institutionsafdelinger og servicearealer blev forelagt og endeligt godkendt.

23-05-6

Gebyr ved råderetssager, der kræver myndighedsbehandling.

På organisationsbestyrelsesmødet den 6. oktober 2021 blev det besluttet, at råderetssager der kræver myndighedsbehandling, skal betale et fast gebyr på kr. 3.000. Gebyret skulle dække de omkostninger som administrationen har ved at få sagerne behandlet hos kommunen.

Efterfølgende er bygningsreglementet blevet opstrammet og der er indført certificeringsordninger på bl.a. brand og konstruktion. Dette betyder en væsentlig fordyrelse af godkendelserne. Udgifterne til tegningsmateriale, sagsbehandling og myndighedsgodkendelse anslås for individuelle byggesager, til at ligge på mellem kr. 10.000 og 15.000 mens standardprojekter (f.eks. udestuer på Eghøj) ligge et sted mellem kr. 4.000-7.000.

Administrationen anbefaler derfor, at beslutningen fra 6. oktober 2021 ændres således: Den beboer der ønsker en myndighedsgodkendelse, skal selv dække alle udgifter hertil, og udgiften kan ikke indeholdes i et eventuelt råderetsarbejde. Der kan ligeledes kræves et depositum for opstart af en råderetssag. Ændringen træder i kraft for alle ansøgninger der endnu ikke er fremsendt til Greve Kommune.

Beslutning:

Den beboer der ønsker en myndighedsgodkendelse til en individuel byggesag eller råderetssag, skal selv dække alle udgifter hertil, og udgiften kan ikke indeholdes i et eventuelt råderetsarbejde. Der opkræves ligeledes et depositum for opstart af en råderetssag. Ændringen træder i kraft for alle ansøgninger der endnu ikke er fremsendt til Greve Kommune.

23-05-7

Styringsdialograpporter for Greve Boligselskab.

De er kun en afdeling hvor det indikeres, at der er et effektiviseringspotentiale (Enghusene). Alle øvrige afdelinger er blandt regionens mest effektive.

Der er 5 afdelinger som har kritiske nøgletal på henlæggelser. Tre gule

som er Gersagerparken afdeling 4 og 31 samt Elkærparken, 2 røde som er Fjellestien og Tjørnelyparken. Olsbækken er kritisk på fraflytninger (3 af 13 boliger). Der er ingen ledige boliger men der bliver vist 1 ledig bolig i Grønlykkeparken som er en systemfejl.

Bilag for selskabet og alle afdelinger er vedlagt i bestyrelsesmappen og vil blive gennemgået på mødet.

Beslutning:

Styringsdialograpporterne blev gennemgået og godkendt hvorefter de kan fremsendes til Greve kommune endeligt.

23-05-8 **Evaluerings af opsætning af el-lade standere i 4 afdelinger samt stillingtagen til opsætning af de øvrige afdelinger.**

På hovedbestyrelsesmødet den 4. december 2021 blev det besluttet at indlede et samarbejde med firmaet Carpow om opstilling af el-ladestandere i de afdelinger, som har over 50 lejemål og hvor det ikke er muligt at opsætte individuelle el-ladestandere. I denne aftale køber og opsætter boligselskabet standerne og afdelingen betaler et servicegebyr til Carpow. Nettoindtægter for brugen tilgår afdelingen og prisen fastsættes af boligselskabet. Boligselskabet godkender alle brugere og det er således ikke muligt for udefrakommende af benytte standerne. Med denne løsning er det pt. ikke muligt for brugere at tegne abonnement.

Der blev på mødet den 4. december 2021 bevilliget kr. 1.040.000 til opsætning af el-ladestandere.

I 2022 blev der således opsat 5 dobbelte ladestandere i hhv: Afdeling 4 Gersagerparken (1 dobbelt stander), i afdeling 31 Gersagerparken (2 dobbelte standere), Bøgehegnet (1 dobbelt stander) og i Tjurgården (1 dobbelt stander). Samlet pris blev kr. 599.615, som blev dækket af arbejdskapitalen i 2022. Enhedsprisen blev i gennemsnit kr. 119.923. for indkøb af standerne, gravearbejde, skilte, opsætning af målere og træk af el. Under opsætningen blev det besluttet, at benytte dobbelte standere i stedet for enkeltstandere.

Der er i dag 26 brugere i det samlede Gersagerparken, 14 brugere i Tjurgården og 8 brugere i Bøgehegnet.

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at købe el-ladestandere til de øvrige afdelinger, skal der i alt opsættes 18 standere af ca. kr. 120.000, hvilket er ca. kr. 2.100.000, som kan dækkes af arbejdskapitalen. (bilag med oversigt over placeringerne er vedlagt.

Clever tilbyder en løsning hvor de står for alt administration og hvor den enkelte beboer tegner abonnement eller køber strøm direkte hos Clever. I Clever-løsningen binder afdelingen sig i f.eks. 3-5 år og det er Clever der fastsætter prisen. Denne løsning kan leveres med 35-63 ampere, hvor nuværende Carpow-løsning er med 25 ampere. Ladestanderne er åbne for alle og boligselskabet kan ikke begrænse brugen.

I vedlagte priseksempel kan man f.eks etablere en Clever ladestation med 5 års binding og 4 udtag til kr. 40.000 inkl. moms og ved 10 udtag kr. 100.000 inkl. moms.

Beslutning:

Følgende afdelinger tilbydes opsætning af ét sæt el-ladestander (med 4 udtag fra firmaet Clever af kr. 40.000 incl. moms med 5 års binding.

Afdeling 7 Elkærparken, afdeling 9 Eghøj, afdeling 12 Søjlegården, afdeling 32 Grønlykkeparken og afdeling 33 Hedelyparken.

Samlet pris kr. 200.000, gives som tilskud fra arbejdskapitalen.

23-05-9 **Etablering af el-ladestandere i carporte.**

Organisationbestyrelsen har på mødet den 2. juni bedt administrationen om en redegørelse af, om det er muligt at etablere individuelle el-ladestandere i egne carporte, som den enkelte beboer selv betaler.

Der er pt. ikke installeret den nødvendige strømmængde i carporte. I de steder hvor der er etableret strøm til lys i carporte, er der kun 13 ampere, som kun kan trække én hybridbil. Til opladning af en 100% elbil, skal der bruges minimum 16 ampere og ved flere biler, et højere antal ampere.

Hvis der skal etableres el-ladestandere i carporte, skal der således trækkes den nødvendige strømmængde til carporten først. Herefter skal den enkelte lejer opsætte og have installeret en el-måler direkte til et el-selskab. Den fysiske måler, tilladelsen og opsætningen koster ca. 20.000. Når måleren ikke skal bruges mere, skal den fjernes hvilket koster kr. 2.000-4.000. Udover måleren skal den enkelte lejer også indkøbe/leje en el-ladeboks.

At få trukket strøm over til carportene koster kr. 1.850 pr. meter. Hvilket kan dækkes af den enkelte lejer eller af afdelingen.

Hvis den enkelte lejer ønsker at opsætte en ladeboks i sin lejet carport anbefaler administrationen, at den enkelte lejer selv dækker omkostninger herunder og indbetaler et depositum for reetablering.

Beslutning:

Hvis den enkelte lejer ønsker opsat en el-ladestander i egen/lejet carport skal lejer selv dække alle udgifter hertil og skal selv dække omkostningerne for eventuel nedtagning.

23-05-10 **Repræsentantskabsmødet den 25. oktober 2023.**

Administrationen anbefaler at temaet på temamødet bliver "Tryghed i boligafdelingerne".

Tema blev vedtaget

23-05-11 Udsendelse af referater som elektronisk post.

Der uddeles en del materiale i forbindelse med de årlige beboermøder. Det er administrationens vurdering, at det husstandsomdelte materiale op til beboermøderne, er med til at øge tilslutningen til møderne. Ifølge Greve Boligselskabs vedtægter, er det derfor også fastsat i §15 "at indkaldelser skal ske ved brev til samtlige husstande". Dog kan der laves aftale med den enkelte lejer.

For referater/protokoller er det beskrevet i §18 (sidste sætning), at "en udskrift af protokollen skal gøres tilgængelig for afdelingens lejere, senest 4 uger efter mødets afholdelse. Referater bliver i dag husstandsomdelt. Administrationen anbefaler, at fra 2024 omdeles referater ikke men uploades derimod på hjemmesiden og fremsendes elektronisk til de beboere som har oplyst sin e-mailadresse og givet samtykke.

Beslutning:

Fra 2024 udsendes referater kun via mail og uploades på hjemmesiden.

23-05-12 Fremtidigt samarbejde i Greve Nord, når den boligsociale handlingsplan udløber i august 2025.

Den boligsociale handlingsplan for Greve Nord udløber i 2025 og der er påbegyndt nogle indledende overvejelser om, hvad der skal ske med samarbejdet og igangværende projekter herefter.

Det er aftalt i Greve Nords bestyrelse, at der bliver indkaldt til et ekstraordinært møde i november måned, hvor det fremtidige samarbejde skal debatteres og om der skal laves en ny handlingsplan i nuværende form.

Det anbefales at organisationsbestyrelsen drøfter det fremtidige samarbejde, så Greve Boligselskabs repræsentanter får et nødvendigt mandat.

Beslutning:

Repræsentanterne fra Greve Boligselskab i Greve Nord bestyrelsen, fik det nødvendige mandat, til et videre samarbejde omkring Greve Nord.

23-05-13 Eventuelt.

Næste møde er aftalt til den 23. oktober 2023 kl. 11.00.

Med venlig hilsen

Kim Kjellmann/Brian Hemmingsen