

Aftaledokument 2017 for Glostrup Ejendomsselskab

20-04-2017

17/4954

Styringsdialogmødet blev afholdt 6. april 2017.

Fra Glostrup Ejendomsselskab deltog formand David Nielsen- Ourø og næstformand Jannik Andresen Schwarz. Fra KAB deltog kundechef Annette Birkov. Fra Glostrup Kommune deltog direktør Ole Toftegaard og juridisk chefkonsulent Pernille Debes.

Opfølgning på mål og aftalerPlacering af flygtninge:

Som opfølgning på sidste års aftaledokument har KAB og Glostrup Kommune holdt møde 26. januar 2017 for at drøfte placering af flygtninge. Glostrup Kommune har modtaget færre flygtninge, end kvoten tilsiger. Indtil nu har der ikke været udfordringer ifm. placering af flygtninge, og det fungerer rigtig godt med bl.a. tolk og mentor. Hvis det bliver nødvendigt at indgå aftaler på dette område, ønsker kommunen en fællesaftale med alle boligorganisationerne.

Det nedbrændte butikcenter:

I relation til det nedbrændte butikcenter, så har kommunen nu modtaget materiale fra REMA, der ønsker at opføre en dagligvarebutik. Der er underskrevet salgsaftale mellem Glostrup Ejendomsselskab og REMA om det pågældende areal. Kommunen har 14. september 2016 tilkendegivet, at et bestemt kommunalt areal kan indgå i den samlede planløsning efter forhandling og fornøden myndighedsbehandling. KAB vil gøre REMA opmærksom på, at der skal indgås en decideret salgsaftale med kommunen vedr. det pågældende areal, hvilket kræver en særskilt politisk behandling.

Etablering af solceller:

I forhold til etablering af solceller på tagene af blokkene ud mod Hovedvejen, vender Glostrup Ejendomsselskab tilbage.

Ny udlejningsaftale:

En ny aftale om fleksibel udlejning er godkendt på kommunalbestyrelsens møde 15. marts 2017. Aftalen gælder frem til 31. december 2020.

Økonomi og drift

De opsparede henlæggelser til vedligeholdelse ligger langt under benchmark pr. bolig i de fleste afdelinger. Henlæggelserne er ganske vist steget, men de ligger betydeligt under niveauet for sammenlignelige afdelinger i KAB-fællesskabet.

Der har været en markant stigning i årets resultat ift. sidste regnskabsår for Engbrydeparken og Vestergård III, hvilket primært skyldes sparede ydelser/afdrag, og en konservativ forventning ift. afkast.

Da Glostrup Ejendomsselskab samtidig står overfor større renoveringer, er overskuddene for de enkelte afdelinger derfor blevet kanaliseret til henlæggelser i budgettet for 2016/2017.

Der er generelt stor tilfredshed med driften.

Ledelse og beboerdemokrati

Glostrup Ejendomsselskab har et velfungerende beboerdemokrati, og der er generel tilfredshed hermed. Senest har der været gennemført en spørgeskemaundersøgelse med en efter omstændighederne høj besvarelsesprocent.

Der har været et konstruktivt samarbejde i bestyrelsen, og mellem bestyrelse og administration.

Udlejning

Boligerne i Glostrup Ejendomsselskab udlejes indenfor kort tid, og der er ikke lejetab. Der er pt. ingen ledige boliger. Der er en stigning i antal opnoterede til boligselskabet.

Byggeri og renovering

Der er identificeret behov for renovering af bygningerne, der flere steder trænger til både renovering af klimaskærm/facader, installationer, ventilations- og varme anlæg.

Der er udarbejdet energihandleplaner for to af afdelingerne, og to er yderligere på vej. Når de foreligger, vil det blive afklaret, hvorvidt der skal igangsættes en samlet helhedsplan med en gennemgribende renovering, eller om det skal ske via individuelle forbedrings- og renoveringstiltag.

Ift. tilgængelighedsproblematikken vil Glostrup Ejendomsselskab søge det løst med et fleksibelt byttesystem.

Afdelingerne

Der er væsentlige problemer med skimmelsvamp i alle Vestergård-afdelingerne.

Vedligeholdelsestilstanden er i alle afdelinger mindre tilfredsstillende.

Udearealerne i Engbrydeparken er ikke tidssvarende, og der er bl.a. problemer med placering og håndtering af storskrald.

I Vestergård-afdelingerne er renoveringen af legepladserne afsluttet.

Afdelingerne er pba. et seminar i efteråret 2016 i gang med at afdække mulighederne for energirenovering og bæredygtighedstiltag, bl.a. solcelleanlæg, LED-belysning, facade- og gavlisolering i fin tråd med boligselskabets grønne vinkel.

Regnskabet for 2015/2016

Glostrup Kommune har godkendt regnskabet for 2015/2016, og har ingen kommentarer i den anledning, udover det i revisionsprotokollatet anførte.

Opfølgning på div. byggeregnskaber, låneoptagelse og huslejestigninger

Der er en række udestående sager, hvor kommunen primært mangler at få tilsendt byggeregnskaber, endelig låneoptagelse og endelig huslejestigning.

Det blev aftalt, at KAB følger op på alle sagerne overfor kommunen inden udgangen af maj 2017.

Status på de trafikale forhold v/Glentevej

Der er gennemført hastighedsmålinger i området, og der er fortsat politisk fokus på trafikikkerhed ift. trafikdæmpning og skoleveje.

Der pågår i øvrigt konstruktive drøftelser med kommunen omkring de trafikale udfordringer.

Glostrup Ejendomsselskab gør sig i øjeblikket tanker om at udvikle området i og omkring Engbrydeparken, og kommunen vil blive holdt orienteret herom.

Fokuspunkter for 2017

Der vil være stort fokus på renovering af bygningerne, og at der afsættes tilstrækkeligt med henlæggelser for, at bygningernes vedligeholdelsestilstand kan bedres. Der er fokus på udvikling af en strategi og et målsætningsprogram for selskabet, der vil blive igangsat efter sommerferien 2017. Boligselskabet er desuden interesseret i at opføre nyt byggeri.

Ny forretningsorden

Den nye forretningsorden blev med få bemærkninger i forhold til det udsendte udkast vedtaget. Den endelige forretningsorden udsendes sammen med aftaledokumentet.

Eventuelt

Status på huslejerestancer og udsættelsessager:

Der er sket en lille stigning, men Glostrup Ejendomsselskab er ikke pt. bekymrede for udviklingen, der i øvrigt bliver fulgt tæt. Kommunen har haft en lille stigning ift. borgeres interesse i at få økonomisk rådgivning.

Nye vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab:

Kommunen har godkendt de nye vedtægter for Glostrup Ejendomsselskab 3. marts 2017.

Matr.nr. 6eu Glostrup by, Glostrup:

KAB er blevet opmærksom på, at matriklen ifølge IOS er ejet af VEKS I/S, men ifølge tingbogen er den ejet af Glostrup Ejendomsselskab. De matrikulære forhold skal på plads. Det blev aftalt, at Glostrup Kommune kontakter VEKS som er rette adkomsthaver, og anmoder dem om at få bragt forholdene i orden.

Næste styringsdialogmøde

Dialogmødet for 2018 vil blive afholdt primo marts. Glostrup Kommune tager initiativ til at få fastlagt den konkrete mødedato medio januar 2018.