

Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde
Afholdt onsdag den 23. september 2015 kl. 17,30
I Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat.....	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Orientering fra formanden.....	2
3.2	Orientering fra Domea.dks bestyrelse	2
3.3	Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.....	2
3.4	Ny forretningsføreraftale med DOMEA.DK	3
4	Mødeplanlægning	5
5	Eventuelt.....	5

Deltagere fra bestyrelsen:

Lena Lumby, formand, afbud
Bent Skov, næstformand
Flemming Lumby
Johnny Jensen

Tina Thomsen, afbud
Flemming Borresen
Bent Jensing

Øvrige deltagere:

Tom Frandsen, Administrationen
Lars Gruby, Administrationen
Tina Tødten, Administrationen

Udsendt den 8. oktober 2015

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referaterne af bestyrelsesmøde samt repræsentantskabsmøde afholdt 10. juni 2015.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Bestyrelsen godkendte referaterne.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Johnny Jensen og Flemming Lumby orienterede kort om byggesagen.

3.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Tina Thomsen var forhindret i at deltage grundet andet møde.

3.3 Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Ishøj Boligselskab ikke har et kommunalt udpeget bestyrelsesmedlem men et særligt udpeget bestyrelsesmedlem, Bent Skov.

3.4 Ny forretningsføreraftale med DOMEA.DK

Med udgangen af 2015 har Domea.dk gennemført sin såkaldte 2015-strategi. Strategien har blandt andet haft til formål at reducere Domea.dks omkostninger og priser og at sikre, at serviceringen af beboere, boligsøgende og bestyrelser tilrettelægges bedst muligt i forhold til kundernes behov.

Domea.dk har udarbejdet et nyt ydelseskatalog for boligorganisationer, som indgår i et servicecenter, og har ved samme lejlighed opdateret ydelseskataloget for de boligorganisationer, som ikke indgår i servicecentre.

Med udarbejdelse af de nye ydelseskataloger er Domea.dk gået bort fra at tilbyde forskellige modeller for den såkaldte basisadministration. Hvor der tidligere var mulighed for at vælge mellem en grundpakke, en udvidet ydelsespakke og to forskellige tilvalgspakker, så er der fremover kun én model for basisadministrationen, alt efter om boligorganisationen indgår i et servicecenter eller ej.

Til gengæld indfører Domea.dk fra 1. januar 2016 en ny differentieret prisstruktur, som indebærer, at administrationsbidraget fremover er relativt lavere jo større afdelingerne er.

Prisdifferentieringen gennemføres samtidig med at Domea.dk nedsætter administrationshonoraret med 20 % i gennemsnit. Det betyder, at de største afdelinger oplever en prisnedsættelse på op til 35 %, mens de allermindste boligafdelinger fortsætter med uændret pris. Prisnedsættelserne er beregnet ud fra de gældende listepriser, og prisnedsættelsen kan derfor være lavere, hvis boligorganisationen eller afdelingen ikke hidtil har betalt den fulde listepris.

Fra 1. januar 2016 fastsættes Domea.dks administrationshonorar som følger:

Boligafdelingens størrelse	Pris udenfor servicecenter	Pris med servicecenter	
• Afdeling med 1-30 enheder	4.312,00	3.726,00	Pr. lejemål/år
• Afdeling med 31-60 enheder	3.881,00	3.295,00	Pr. lejemål/år
• Afdeling med 61-125 enheder	3.450,00	2.864,00	Pr. lejemål/år
• Afdeling med 126-250 enheder	3.234,00	2.648,00	Pr. lejemål/år
• Afdeling med mere end 250 enheder	2.703,00	2.116,00	Pr. lejemål/år

De angivne priser er inklusive moms. Priserne er i 2015-niveau og indeksreguleres første gang den 1. januar 2016.

For Ishøj Boligselskab indebærer den nye prisstruktur samlet set, at administrationshonoraret til Domea.dk nedsættes med kr. 512.383 eller 32,0 % pr. 1. januar 2016

Med udarbejdelsen af de nye ydelseskataloger har der også været lejlighed til at revidere beskrivelsen og prissætningen af de såkaldte tilvalgsydelser. De væsentligste ændringer er følgende:

- Listen over tilvalgsydelser er blevet betydeligt kortere. Udgangspunktet for levering af tilvalgsydelser er, at de leveres og faktureres efter medgået tid, medmindre der i ydelseskataloget er fastsat en særskilt

pris. Vi har derfor fjernet beskrivelsen af næsten alle ydelser, som leveres efter medgået tid, da listen over mulige tilvalgsydelser alligevel aldrig kan blive komplet

- Vi har fjernet det særlige honorar for at fungere som sekretariat for udsendelse af materialer fra BL. Langt størsteparten af materialerne udsendes i dag digitalt, og honoraret savnede derfor sin begrundelse
- Vi har ensrettet og reduceret honoraret for individuelle råderetssager
- Vi har fjernet den tidligere merpris for at administrere opdelt forbrugsregnskaber indenfor samme boligafdeling (fx opdelt pr. boligblok eller bygningsafsnit). For at udligne dette indtægtstab har vi til gengæld indført et årligt basishonorar på kr. 509,00 for udarbejdelse af forbrugsregnskaber. Honoraret opkræves pr. boligafdeling, så den økonomiske konsekvens er yderst beskeden
- Vi har forhøjet prisen for udarbejdelse af forbrugsregnskaber i de tilfælde, hvor der ikke er tilknyttet et eksternt målerfirma. Prisen er nu fastsat på et niveau, der svarer til omkostningen ved anvendelse af et eksternt målerfirma. Domea.dk ønsker ikke at konkurrere på prisen med professionelle målerfirmaer, og vi anbefaler generelt, at boligafdelingerne gør brug af disse firmaer
- I overensstemmelse med lovgivningen har Domea.dk hidtil opkrævet honorar for administration af garager og carporte svarende til 1/5 lejemålsenhed pr. garage/carport. Administrationen omfatter blandt andet udarbejdelse af lejekontrakter, bekræftelser og opsigelser. Domea.dk administrerer imidlertid også en række andre bilejemål med særskilte kontrakter – fx p-pladser, kælderrum og nyttehave – og der er nu fastsat en pris for denne administration, som svarer til prisen for administration af garager og carporte
- Domea.dks fælles dispositionsfond er nu beskrevet og prissat i ydelseskataloget. De tidligere særskilte tillæg til forretningsføreraftalerne vedrørende den fælles dispositionsfond bortfalder derfor i de boligorganisationer, som har besluttet at tilslutte sig fonden
- Honorar for administration af mobilmaster og andre lokalitetslejemål har hidtil været opkrævet som svarende til 2 lejemålsenheder. Honoraret er nu omlagt til en fast pris på kr. 7.000 p.a. pr. lokalitetslejemål.

Vedlagte oplæg til ny forretningsføreraftale pr. 1. januar 2016 er opdateret i forhold til de nye ydelseskataloger og den nye prisstruktur.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver den nye forretningsføreraftale til ikrafttræden pr. 1. januar 2016.

Referat: Flemming Lumby spurgte til muligheden for en kortere uopsigelsesperiode. Bestyrelsen ønskede, at aftalen kan opsiges pr. 31. december 2016 med 12 måneders varsel.

Lars Gruby oplyste, at dette godt kunne lade sig gøre.

Bent Skov spurgte til, om prisen er hvad bestyrelsen tidligere har fået fremlagt.

Til dette oplyste Tom Frandsen, at det er den og prisnedsættelse udgør 35 % for Stenbjerggård og 10 % for Søvej Huse. Samlet set falder Ishøj Boligselskab med 32 %.

Bent Skov spurgte ind til, hvad det nye var i aftalen contra den gamle forretningsføreraftale.

Lars Gruby oplyste, at der ikke var de store ændringer i aftalen, da Ishøj Boligselskab pt. ikke indgår i et servicecenter, men at det primært skyldtes prisnedsættelsen som følge af Domea 2015, at der er kommet ny aftale.

Flemming Lumby oplyste, at det er planen at den nye afdeling Kirkegrunden skal sammenlægges med Ishøj Søvej, såfremt Ishøj Søvej ønsker dette ellers bliver Kirkegrunden sammenlagt med Stenbjerggård.

Bent Skov spurgte til, hvilke lån Ishøj Boligselskab har af henholdsvis støttet og udstøttet lån.

Tom Frandsen lovede at undersøge dette til næste bestyrelsesmøde (vedlagt som bilag til referatet).

Lars Gruby oplyste bestyrelsen om, at såfremt de måtte ønske det, er det muligt at få den boligøkonom, der er tilknyttet selskabet ud for, at forklare mere omkring dette.

Der udarbejdes en ny aftale med ændret uopsigelighedsperioden så denne hedder 31. december 2016 i stedet for 31. december 2018.

Tom Frandsen vil derefter få aftalen underskrevet af bestyrelsen.

4 Mødeplanlægning

Næste ordinære bestyrelsesmøde afholdes den 8. juni 2016 med efterfølgende repræsentantskabsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Eventuelt

Lars Gruby oplyste, at det var første gang at han deltog i møder i Ishøj men såfremt de ønsker, at han deltager en anden gang, vil han meget gerne dette.