

# Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde  
Mandag den 4. februar 2019 kl. 16,00  
i Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

---

Dagsorden:

<b>1</b>	<b>Godkendelse af dagsorden .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Godkendelse af referat .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Godkendelse af referat – lukket punkt.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Boligorganisationen.....</b>	<b>2</b>
4.1	Orientering fra formanden .....	2
4.2	Orientering fra Domea.dks bestyrelse .....	3
4.3	Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer. ....	3
4.4	Orientering fra administrationen. ....	3
4.5	Personaleforhold .....	4
4.6	Fremtidig struktur af Ishøj Boligselskab – lukket punkt. ....	4
4.7	Digitale syn.....	4
4.8	Status på Eazy projekt.....	5
4.9	Vandsag .....	5
4.10	Kirkehavens overflytning til servicecenter Ballerup.....	7
4.11	Investeringsfond og fælles dispositionsfond i Domea.dk.....	7
4.12	Indgåelse af revideret databehandleraftale .....	9
<b>5</b>	<b>Solidarisk indkøb .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Boligorganisationens afdelinger .....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Byggesager .....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Næste møde .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Eventuelt.....</b>	<b>17</b>

---

## Deltagere fra bestyrelsen:

Johnny K. Jensen, formand	Flemming Borresen
Maria Bundtofte Pedersen, næstformand	Bent Jensing
Poul Rikardt Jørgensen, afbud	Tina Louis Kirsmeier
Poul Erik Christensen	

---

## Øvrige deltagere:

Thomas Blaabjerg Lund, Administrationen  
Christian Fries, Administrationen deltog under punkt 4.9.  
Tina Tødten, Administrationen

---

**Udsendt den 21. februar 2019**

---

## 1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

**Referat: Johnny Jensen oplyste, at Mogens Larsen og Jannie Lundberg fra Søvej Huse deltog i mødet under punkt 4.9 vandsag, ligesom Domea.dks nye regionsdirektør Christian Fries deltog i mødet under dette punkt.**

**Johnny Jensen oplyste, at punkt 4.9 derfor vil blive behandlet som det første-punkt på dagsorden.**

**Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.**

## 2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til referaterne fra hhv. bestyrelsesmødet samt repræsentantskabsmødet afholdt den 31. oktober 2018.

Det indstilles, at referaterne godkendes og underskrives.

**Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.**

## 3 Godkendelse af referat – lukket punkt

## 4 Boligorganisationen

### 4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Johnny Jensen oplyste, at der er etableret videoovervågning i afdeling Stenbjerggård. Der er opsat 14 kameraer efter godkendelse på et afdelingsmøde.**

**Pr. 1. januar 2019 er afdeling Kirkehaven trådt ud af driftsfællesskabet i Ishøj Boligselskab og serviceres nu fra Ballerup Boligselskab.**

**Byggeriet af Solkysten er godt i gang og der afholdes løbende møder i byggeudvalget.**

**Thomas Blaabjerg Lund spurgte om, hvad tankerne omkring drift af Solkysten er. Dette er endnu ikke afklaret.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Tina Kirsmeier oplyste, at der i domea.dk har være stor fokus på den fremadrettet udvikling, hvor det blandt andet bliver muligt for de kommende kunder at vælge mellem flere forskellige kundepakker.**

**Derudover har der været afholdt formand- næstformandskonference, hvor der blandt andet blev talt om, hvordan valg til domea.dks bestyrelse skal være. Dette kommer der forslag om på domea.dks repræsentantskabsmøde der afholdes sammen med Landskonferencen den 5. – 6. april 2019. Tina Kirsmeier opfordrede til, at bestyrelsen deltager i landskonferencen.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.3 Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Der var afbud fra Poul Rikardt Jørgensen.**

#### 4.4 Orientering fra administrationen.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at udover den nye regionsdirektør er der også ansat en ny it-chef i domea.dk.**

**Der er indgået flere nye indkøbsaftaler i domea.dk, blandt andet på elevatore, hvor prisen er kraftigt reduceret i forhold til, hvad der betales i dag.**

**Der er også indgået en god aftale med Brunata omkring varmemålere og aflæsninger.**

**Det er derfor vigtigt, at ejendomsmesteren gennemgår de eksisterende serviceaftaler og får opsagt disse, hvis de nye aftaler er bedre.**

**Derudover skal ejendomsmesteren også lave en besigtigelse af afdelingerne, så der kan blive sat penge af til de ting der skal udføres.**

**Johnny Jensen oplyst, at den tidligere kundechef plejede at deltage i markvandringen. Til dette svarede Thomas Blaabjerg Lund, at det ikke umiddelbart var noget han havde mulighed for at deltage i.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.5 Personaleforhold

Trivselsmålingen er gennemgået med medarbejderne på ejendomskontoret og resultatet af denne vil blive gennemgået for bestyrelsen.

Yderligere orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at der ikke er nok ansatte i Ishøj Boligselskab til at lave en trivselsmåling men hans indtryk er, at medarbejderne har det godt.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.6 Fremtidig struktur af Ishøj Boligselskab – lukket punkt.

#### 4.7 Digitale syn

Bestyrelsen har på møde 15. august 2018 besluttet at tilslutte organisationens afdelinger til ordningen, medførende en udgift på 311.540 kr. der skal dækkes af dispositionsfonden. Bestyrelsen har senere besluttet at sætte projektet på hold, og har udbedt sig erfaringer fra andre organisationer der bruger systemet, herunder en beregning der viser hvilken erfaringsmæssig besparing selskabet kan forvente.

Erfaringer fra boligorganisationer i Farum, Ballerup og Domea Hillerød med tilsvarende ordninger har vist en besparelse på 1-2 timers administration pr. flyttesag samt en gennemsnitlig besparelse på håndværkerudgifter for afdelingen og fraflytteren på 27 %.

<b>Udgifter til istandsættelse ved fraflytning</b>					Gennemsnit	
	2015	2016	2017	2018		
Søvej Huse	27.443,00	31.453,00	48.028,00	11.120,00	29.511,00	
Kirkehaven			522,00		261,00	
Stenbjerggård	184.298,00	199.008,00	249.801,00	170.692,00	200.949,75	
I alt i selskabet					230.721,75	

	Forventet årlig besparelse i boligselskabet	<b>62.294,87 kr.</b>
--	---	----------------------

Det indstilles, at bestyrelsen godkender genoptagelse af projektet pr. 1. januar 2020.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund orienterede om de besparelser der har været i lignende organisationer. Udover at afdelingerne sparer penge, bliver det også billigere for fraflytterne.**

**I dag sender ejendomsmesteren f.eks. prisoverslag ud til fraflytter som anbefalet brev og det koster kr. 120,00 pr. brev. Dette vil automatisk blive sendt elektronisk ved digitale syn.**

**Tina Kirsmeier foreslog, at Ishøj Boligselskab eventuelt kunne starte med, at den store afdeling kørte via digitale syn.**

**Bestyrelsen bad Thomas Blaaberg Lund om at undersøge, om der var økonomi i selskabet til at begynde på digitale syn og vende tilbage med dette på næste møde.**

#### 4.8 Status på Eazy projekt

Afdelingerne er overgået til Eazy Projekt og ejendomsfunktionærerne har modtaget uddannelse. Udover minimale opstartsvanskeligheder kører projektet godt.

Det er for tidligt at vurdere kulturforandringen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

**Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

#### 4.9 Vandsag

Der er en tvist mellem Domea.dk og Søvej Huse og Stenbjerggård. Tvisten drejer sig om, at de aflæste målerter på koldt vand i en længere periode ikke er blevet fremsendt til den rigtige modtager. Dette har medført, at afdelingerne har modtaget en stor efterregning for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Ansvar for aflæsning af målere, og indberetning til forsyning Ishøj er placeret hos den lokale ejendomsmester, som er ansat i Ishøj boligselskab.

Undersøgelsen af koldt vands regnskaberne i afdelingerne har vist, at domea.dk ikke har begået fejl i forbindelse med udarbejdelse af koldt vands regnskabet.

Der har været holdt møder om sagen og det kan konkluderes, at der ikke kunne opnås enighed.

Domea.dk har ved brev af 17. juli 2018 anmodet beboerklagenævnet om at tage stilling til vandregnskabet for perioden 1. januar 2017 til 31. december 2017, idet bestyrelsen i afdeling 27- 03, Søvej Huse, 2635 Ishøj, rettidigt har gjort indsigelse herimod.

Beboerklagenævnet besluttede at afvise sagen fra nævnets behandling, idet der ikke foreligger en indsigelse til forbrugsregnskabet i overensstemmelse med ordlyden i Almen Lejeloven § 56, stk. 3, fra en enkelt lejer, men fra en afdelingsbestyrelse. Således kan et beboerklagenævn ikke behandle en indsigelse fra en afdelingsbestyrelse mod et vandregnskab.

Ishøj Boligselskab er nu stævnet i sagen.

Beboerne har et ønske om, at beløbet ikke opkræves før der er truffet en afgørelse i sagen, hvilket erfaringsmæssigt kan tage flere år. Domea.dk har ikke taget endelig stilling til dette.

Beløbet drejer sig om kr. 783.269 og det medfører en risiko for tab i forbindelse med fraflytninger, hvis der ikke opkræves nu, udgiften skal derfor placeres enten som et lån i afdelingens egne midler eller som et lån i boligselskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter placering af kr. 783.269 som et midlertidigt lån i selskabets dispositionsfondsmidler. Lånet vil senere blive afregnet i henhold til endelig dom.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund gennemgik kort vandsagen og oplyste, at der har været afholdt flere møder både med bestyrelserne og i domea.dk omkring sagen. Thomas Blaabjerg Lund gjorde desuden opmærksom på, at Søvej Huse har stævnet Ishøj Boligselskab grundet denne sag, så formanden vil modtage en stævning. Det er vigtigt, at der bliver reageret på denne når den modtages.**

**Thomas Blaabjerg Lund bad bestyrelsen om at komme med deres holdning til, om sagen skal føres via retten, om der skal foretages en uvildig juridisk vurdering eller om organisationen skal betale regningen.**

**Bestyrelsen skal dog være opmærksom på, at der altid er risiko ved at føre en retssag, da det dels tager tid og hvis der er lejere der flytter mens sagen står på, kommer afdelingerne til at betale deres andel af vandregningen.**

**Poul Erik Christensen mente, at Ishøj Boligselskab har indgået en kontrakt med domea.dk. Domea.dk har ikke opkrævet korrekt over for lejerne, hvorfor de må hæfte for beløbet. Ønsker domea.dk ikke det, må Ishøj Boligselskab tage skridt til at finde en ny administrator.**

**Thomas Blaaberg Lund præciserede, at det er ejendomsmesteren der ikke har fået indsendt aflæsningerne korrekt og ejendomsmesteren er ansat af Ishøj Boligselskab og ikke af domea.dk.**

**Maria Bundtofte oplyste, at bestyrelsen har holdt møder med en repræsentant fra Ishøj Varmeværk og de har oplyst, at de har givet besked til domea.dk om ændret aflæsningsadresse. Derfor mente Maria Bundtofte, at ansvaret ligger hos domea.dk og bad om, at ejendomsmesteren blev holdt uden for sagen.**

**Maria Bundtofte tilføjede desuden, at det er domea.dk der har betalt den store regning, uden at stille spørgsmål til denne.**

**Derudover oplyste Maria Bundtofte, at den tidligere kundechef på et afdelingsmøde har oplyst, at domea.dk har en forsikring der kan dække i sådanne sager.**

**Jannie Lundberg oplyste, at afdeling Søvej Huse har overgivet sagen til advokat hvorfor alt kontakt i sagen skal gå via denne.**

**Mogens Larsen udtrykte sin undret over, at domea.dk opkræver beboerne kr. 127,00 pr. m3 når vandværket kun opkræver kr. 57,00 pr. m3.**

**Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at det er fordi fællesforbruget af vand også bliver fordelt mellem beboerne som det skal jf. driftsbekendtgørelsen.**

**Derudover udtalte bestyrelsen generel kritik over domea.dk over deres håndtering af sagen. Både beboere og bestyrelsen har flere gange rettet henvendelse til domea.dk uden de får svar tilbage. Domea.dk har også bare udsendt de store opkrævninger ud til beboerne uden nærmere forklaring.**

**Christian Fries oplyste, at han nu vil tage alle de informationer han har fået i dag med tilbage til domea.dk og få kigget på sagen igen.**

#### 4.10 Kirkehavens overflytning til servicecenter Ballerup

Afdelingen er overgået til drift fra Servicecenter Ballerup og overflytningen er gået godt. Der er lavet en serviceaftale med bestyrelsen som bruges som beregningsgrundlag for deres service. Afdelingen bliver afregnet i forhold til tidsforbruget i eazy projekt, desuden vil der være afregning i forhold til serviceaftalen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og godkender serviceaftalen.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at det går godt med at servicere Kirkehaven og afdelingsbestyrelsen giver udtryk for, at de er tilfredse.**

**Bestyrelsen godkendte serviceaftalen.**

#### 4.11 Investeringsfond og fælles dispositionsfond i Domea.dk

Domea.dks repræsentantskabsmøde godkendte den 1. juni 2018 etableringen af en investeringsfond samt ændringer for den såkaldte fælles dispositionsfond i Domea.dk.

##### Etablering af investeringsfond

Investeringsfonden skal anvendes til udviklingsprojekter i Domea.dk, herunder navnlig til strategiske tiltag. Anvendelse af midler kan alene ske efter bevilling af Domea.dks bestyrelse.

Bidraget til investeringsfonden opkræves hos alle boligorganisationer m.v., der forretningsføres eller administreres af Domea.dk pr. 1. januar 2019. Bidraget opkræves fra og med 1. januar 2019 og udgør kr. 87,50 inklusive moms pr. lejemål/år. Bidraget reguleres hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar

– første gang pr. 1. januar 2020. Der er tale om et obligatorisk og pligtmæssigt bidrag for alle.

Hvert år på Domea.dks repræsentantskabsmøde redegøres for de anvendte midler fra Investeringsfonden i det forløbne år og de opnåede og/eller forventede resultater. Ligeledes redegøres for de fremtidige tiltag, der foreslås investeret i.

Med henblik på at skabe åbenhed og transparens vil der som en del af Domea.dks årsregnskab under arbejdskapitalen tillige være anført en særskilt specifikation for Investeringsfonden, som årligt - som en del af årsrapporten - vil skulle godkendes på repræsentantskabsmødet.

#### Den fælles dispositionsfond – nedsættelse af bidrag

Domea.dks fælles dispositionsfond blev etableret pr. 1. januar 2011. Fonden har til formål at sikre boligorganisationernes og de enkelte afdelingers fortsatte beståen ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social genopretning af boligorganisationen eller dens afdelinger.

Fondens midler fremkommer på baggrund af årlige bidrag fra de tilsluttede boligorganisationer baseret på antal lejemål. Bidraget opkræves sammen med administrationsbidraget til Domea.dk og udgør i 2018 kr. 141,25 inklusive moms pr. lejemål/år.

Repræsentantskabsmødet den 1. juni 2018 godkendte, at det årlige bidrag til den fælles dispositionsfond nedsættes til kr. 12,50 inklusive moms fra den 1. januar 2019. Bidraget reguleres herefter hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar – første gang pr. 1. januar 2020.

#### Overførsel af midler fra fælles dispositionsfond til investeringsfond

Repræsentantskabsmødet godkendte desuden, at indestående på i alt ca. kr. 24 mio. flyttes fra den fælles dispositionsfond til investeringsfonden pr. 1. januar 2019. De 24 mio. stammer ikke fra medlemmernes løbende indbetalinger til fonden, men derimod fra lønsums-, og støttemidler mv. som er blevet tilført den fælles dispositionsfond ved og efter etableringen i 2011.

Efter overførslen af kr. 24 mio. til investeringsfonden vil den fælles dispositionsfond udgøre ca. kr. 9 mio., der stammer fra medlemmernes løbende indbetalinger.

#### Karensperiode og -bidrag ved tilslutning til den fælles dispositionsfond

Boligorganisationer, som ønsker at tilslutte sig den fælles dispositionsfond efter den 30. juni 2011, har som hovedregel mulighed for dette, men de vil være omfattet af 2 års karensperiode regnet fra tilslutningstidspunktet. I karensperioden kan der ikke modtages støtte fra fonden. Dette har været gældende siden fondens etablering.

Repræsentantskabsmødet den 1. juni 2018 godkendte, at boligorganisationer som ønsker at tilslutte sig den fælles dispositionsfond efter den 1. juni 2018 vil blive opkrævet et særligt forhøjet bidrag til fonden i den 2-årige karensperiode. Det forhøjede bidrag svarer til det nuværende normalbidrag på kr. 141,25 inkl. moms pr. lejemål/år i 2018. Bidraget reguleres hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar – første gang pr. 1. januar 2019.

#### Økonomiske konsekvenser for boligorganisationerne



Boligorganisationer, som allerede i dag betaler til den fælles dispositionsfond, vil opleve en samlet besparelse fra 1. januar 2019 på kr. 41,25 inkl. moms pr. lejemål/år:

Nyt bidrag til investeringsfond inkl. moms	Kr. 87,50	Pr. lejemål/år
Nyt bidrag til fælles dispositionsfond inkl. moms	Kr. 12,50	Pr. lejemål/år
Bortfald af tidligere bidrag til fælles dispositionsfond	- Kr. 141,25	Pr. lejemål/år
<b>Samlet ændring</b>	<b>- Kr. 41,25</b>	<b>Pr. lejemål/år</b>

Boligorganisationer, som ikke i dag er med i den fælles dispositionsfond, vil derimod opleve en merudgift fra 1. januar 2019 på kr. 87,50 inkl. moms pr. lejemål/år svarende til bidraget til investeringsfonden.

#### Aftalegrundlaget

Der vedlægges tillæg til den eksisterende forretningsføreraftale. Tillægget præciserer forholdene omkring investeringsfonden og forelægges bestyrelsen til godkendelse og underskrift.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver tillægget til den gældende forretningsføreraftale.

**Referat: Bestyrelsen godkendt og underskrev tillægget til den gældende forretningsføreraftale.**

#### 4.12 Indgåelse af revideret databehandleraftale

I maj 2018 trådte den nye persondataforordning i kraft.

Boligorganisationen har tidligere godkendt og underskrevet en "databehandleraftale" som fastsætter vilkårene for Domea.dks håndtering af personoplysninger (fx i forbindelse med opnotering på venteliste, udlejning af ledige boliger, registrering og opbevaring af klager, rekruttering af nye medarbejdere samt registrering af oplysninger i forbindelse med løn-udbetalinger og udbetaling af honorarer til bestyrelsesmedlemmer).

Som følge af den nye persondataforordning er der imidlertid behov for at indgå en ny og langt mere detaljeret databehandleraftale

Vedlagt følger oplæg til ny databehandleraftale, der lever op til de krav, som persondataloven og Datatilsynet stiller. Det skal understreges, at aftalen ikke ændrer på de (praktiske) forhold, der allerede gælder og er aftalt mellem boligorganisationen og Domea.dk. Der er alene tale om en aftale, som kan dokumentere, at vi lever op til lovgivningens krav.

Det indstilles, at databehandleraftalen godkendes og underskrives.

**Referat: Bestyrelsen godkendte og underskrev databehandleraftalen.**

## 5 Solidarisk indkøb

Boligorganisationerne og Domea.dk køber i dag ind for tilsammen ca. 520 mio. kr. årligt i forbindelse med drift og vedligeholdelse (eksklusive nybyggerier og større renoveringsopgaver).

Der er store penge at hente for beboerne, hvis alle disse indkøb bliver styret og koordineret bedre end i dag. Faktisk er vurderingen, at den enkelte beboer i gennemsnit vil kunne spare mere end 1.500 kr. om året på huslejen.

Det svarer til cirka halvdelen af det gennemsnitlige krav om effektivisering, som Folketinget har stillet til den almene boligsektor. Og hér taler vi vel at mærke om "gratis" besparelser, som ikke påvirker bemanningen eller den daglige service i boligafdelingerne

### **Indkøb i dag**

Domea.dks indkøbsfunktion har i dag indgået en række rammeaftaler for forskellige produkter og serviceydelser, men der er frivilligt for de enkelte boligorganisationer/servicecentre, om man ønsker at bruge aftalerne. Aftalerne giver en betydelig rabat på forskellige produkter og ydelser, men rabatten kunne naturligvis være større, hvis leverandøren på forhånd vidste, at aftalen ville blive brugt af alle og i alle tilfælde.

Ca. 30 % af alle indkøb sker i dag via de ikke-forpligtende rammeaftaler.

For de øvrige 70 % bliver der i visse tilfælde lavet lokale udbud (med eller uden inddragelse af Domea.dks indkøbsfunktion), men mange indkøb sker givetvis også, uden at prisen og ydelsen konkurrenceudsættes i nævneværdig grad.

I begrænset omfang indkøbes der i dag også via de såkaldte SKI-aftaler.

Rollefordelingen mellem Domea.dks indkøbsfunktion og servicecentrene rundt om i landet er i dag lidt sammenblandet. I visse tilfælde står indkøbsfunktionen med ansvaret for at formulere dele af servicecentrenes krav og behov, og i andre tilfælde står servicecentrene selv for gennemførelsen af forskellige udbud. Det er behov for at stille skarpt på forskellen mellem servicecentrenes "driftsfaglige" kompetencer og indkøbsfunktionens "merkantile" kompetencer, så vi fremover sikrer, at opgaverne lander hos dem, der har de bedste forudsætninger for at løse dem.

Da aftalerne i dag er frivillige, føres der ingen egentlig kontrol med deres anvendelse. Der sker heller ingen struktureret rapportering om indkøbsforhold til hverken de lokale organisationsbestyrelser eller Domea.dks bestyrelse.

Domea.dks indkøbsfunktion hviler i sig selv økonomisk. Domea.dk må samlet set ikke have hverken udgifter eller indtægter på aktiviteten. I praksis er indkøbsfunktionen brugerbetalt og finansieres ved, at leverandørerne reelt yder en rabat, der er 2,5 %-point højere end den rabat, der kommer kunderne til gode (1 %-point ved anvendelse af SKI-

#### **SKI-aftaler**

SKI-aftaler indgås af *Statens og Kommunernes Indkøbsservice*, for at sikre den offentlige sektor de bedste priser og ydelser. Aftalerne er ofte meget attraktive, da det offentlige jo samlet set køber ind for enorme summer. Almene boligorganisationer kan anvende aftalerne.

aftaler). Dette beløb udbetales som en bonus til Domea.dk og finansierer indkøbsfunktionen.



### Indkøb i fremtiden

På formands- og næstformandskonferencen i november 2018 blev der drøftet og taget godt imod et oplæg til fremtidige solidariske indkøb. Ideen om solidariske indkøb hviler på tre ben:

#### Øget konkurrenceudsættelse af lokale indkøb

Indkøb for i alt ca. 248 mio. kr. skal også i fremtiden ske lokalt, men indkøbende skal konkurrenceudsættes i langt højere grad end i dag. Forudsætningen er, at Domea.dks indkøbsfunktion understøtter det lokale indkøb med afholdelse af markant flere licitationer og indgåelse af lokale/regionale udbud end hidtil. Vurderingen er, at der herved kan opnås en besparelse på 24,8 mio. kr. årligt. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 730 kr. pr. lejemål

#### Fælles solidariske indkøbsaftaler

Ordningen indebærer at en stor del af boligorganisationernes og Domea.dks indkøb svarende ca. 172 mio. kr. årligt fremover sker gennem fælles og forpligtende indkøbsaftaler. Ved at gøre aftalerne bindende for samtlige boligorganisationer og samtidig sikre, at aftalerne anvendes fuld ud, så kan der opnås en anslået besparelse på ca. 21 mio. kr. om året. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 610 kr. pr. lejemål

#### Øget anvendelse af SKI-aftaler

På en række områder skal det vurderes, om obligatorisk anvendelse af SKI-aftaler er en bedre løsning end at indgå egne aftaler. Umiddelbart er anvendelsen af SKI-aftaler relevant for ca. 62 mio. kr. af de årlige indkøb. Ved at anvende disse aftaler fuld ud forventes en besparelsen i omegnen af 6,2 mio. årligt. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 182 kr. pr. lejemål.

De tre nævnte initiativer forventes samlet set at kunne give besparelser på 52 mio. kr. årligt eller 1.525 kr. om året for den enkelte beboer.

### Hvilke indkøb omfattes af hvilke ordninger?

Det fremgår af nedenstående skemaer, hvilke indkøb, der umiddelbart tænkes indplaceres under hvilke ordninger. Fastlæggelse af kategorierne i solidariske indkøbsaftaler er drøftet og afstemt med kundechefer og driftsledere.

I den første figur findes de indkøb, som også i fremtiden foreslås varetaget lokalt. Her er det naturligt nok serviceydelse, der dominerer. Forudsætningen er som tidligere nævnt, at Domea.dks indkøbsfunktion understøtter de lokale indkøb med afholdelse af markant flere licitationer og indgåelse af lokale og regionale udbud end hidtil.

domæa.dk

### Forslag til fortsat lokale indkøb

Kategori	Anslået (mio.kr.)	Kategori	Anslået (mio.kr.)
1 Istandsættelser ved fraflytning	49,0	8 Rengøring-tjenesteydelser	17,0
2 Tømrer-tjenesteydelser	50,0	9 Låsesmed-tjenesteydelser	4,0
3 VVS-tjenesteydelser	34,0	10 Legepladser	1,5
4 Elektriker-tjenesteydelser	34,0	11 Opmåling af udearealer	0,5
5 Maler-tjenesteydelser	15,0	12 Ventilation-tjenesteydelser	4,0
6 Gartner-tjenesteydelser	10,5	13 Materiel	17,7
7 Vintertjeneste	5,4	14 Vagt- og skadesservice	5,0
		Samlet omsætning	247,6

Den væsentligste nyhed ligger naturligvis i indførelsen af fælles solidariske indkøbsaftaler på en række områder. Ved udvælgelsen af disse indkøb er der lagt vægt på, at de skal have en vis volumen, og at det skal give mening overhovedet at tale om en fælles landsdækkende aftale. Hovedvægten ligger derfor naturligt nok på indkøbet af produkter og ikke af serviceydelser.

Det skal bemærkes, at der for køkkener og vaskeriers vedkommende vil blive indgået 4-6 parallelle indkøbsaftaler, da der erfaringsmæssigt kan være ret stærke lokale holdninger til valget af disse produkter.

## Forslag til fælles forpligtende indkøbsaftaler

Kategori	Anslået (mio. kr.)	Kategori	Anslået (mio. kr.)
1 Forsikringer	57,0	9 ABA, brandslukker-eftersyn	1,0
2 Digitalt flyttesyn	3,0	10 Hårde hvidevarer	19,1
3 Elektricitet	39,0	12 VVS-artikler	Undersøges, om de med fordel dækkes af SKI
4 Køkkener	25,0	13 Elevator-eftersyn	
5 Målere	12,0	14 Trælastvarer	
6 Vaskerier	6,0	15 Lyskilder	
7 Naturgas	5,0	16 It-udstyr	
8 Vandbehandlingsydelse	5,0	Samlet omsætning	172,1

Omfattet af SKI

Områder, hvor anvendelsen af SKI-aftaler kunne være en fordel, fremgår i skemaet nedenfor. Forudsætningen for kategorierne 8-12 er, at der laves solidariske indkøbsaftaler på disse områder, hvis det viser sig, at SKI-aftalerne ikke er brugbare.

## Områder, hvor SKI-aftaler kan være en fordel

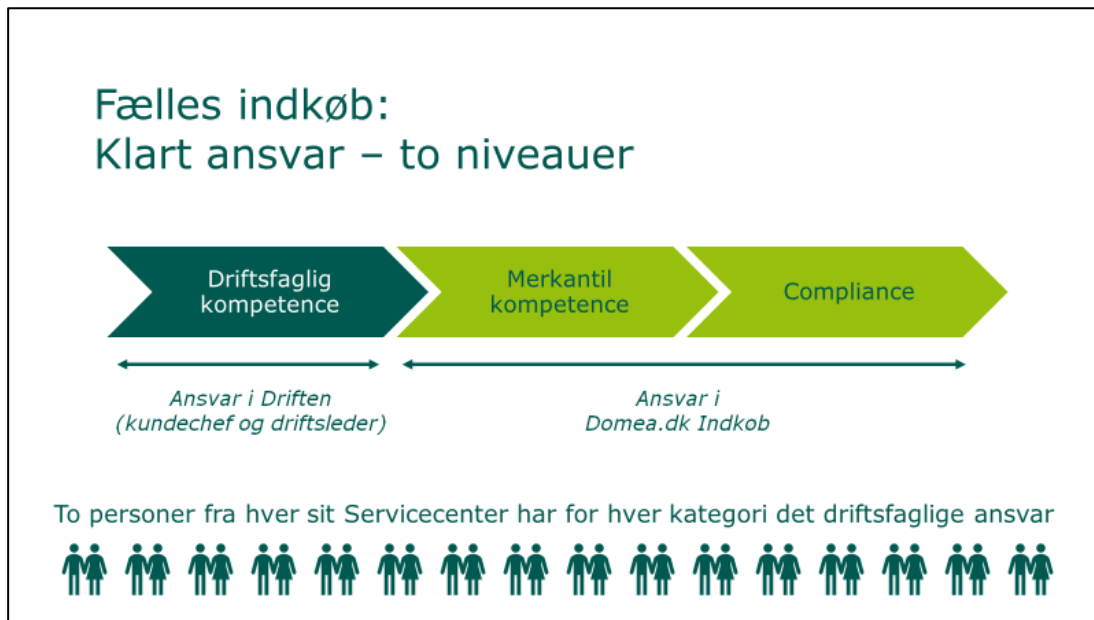
Kategori	Anslået (mio. kr.)	Kategori	Anslået (mio. kr.)
1 Kontorartikler	0,3	8 VVS-artikler	19,0
2 Rengøringsprodukter	3,0	9 Elevatoreftersyn	11,5
3 Kemiprodukter	2,0	10 Trælastvarer	11,0
4 Vaskepulver	1,6	11 Lyskilder	8,5
5 Arbejdsbeklædning og -sko	1,3	12 It-udstyr	2,0
6 Vejsalt	1,0	Samlet omsætning	61,7
7 Brændstof	0,6		

### Organisering af indkøbsfunktionen i fremtiden

Det er en forudsætning, at der i en fremtidig organisering skelnes klart mellem servicecentrenes driftsfaglige kompetencer og indkøbsfunktionens merkantile kompetencer. Konkret vil der blive etableret en model, hvor to servicecentre i hhv. Øst og Vest tilsammen – og på fællesskabets vegne – har ansvaret for at være den forretningsmæssige kravstiller for et indkøbsområde. Når først kravene er formuleret, så er det op til indkøbsfunktionen

at løse selve den merkantile udbudsopgave. Modellen forudsætter tillid mellem det merkantile og det forretningsmæssige, og at Kundecheferne vælger at have tillid til, at et udsnit af andre Kundechefer kan tage ansvaret for hver deres indkøbskategori.

Det forudsættes, at Domea.dk øger sit fokus på "compliance" i bred forstand. Det handler fx om at sikre, at indkøbsaftalerne anvendes og anvendes efter hensigten, det handler om rapportering til boligorganisationernes og Domea.dks bestyrelser om indkøbsforhold, og det handler om overblik over de indgåede aftaler og fx deres genforhandlingsterminer.



Det forudsættes, at der indkøbes og implementeres et digitalt indkøbssystem. Systemet vil være et væsentligt element i at sikre en mere ensartet tilgang til indkøb. Ideelt set skal systemet og de tilhørende processer sikre en optimal, strømlinet proces fra et bestillingsbehov opstår og til varerne er leveret, samt fakturaen håndteret og betalt. Herudover skal systemet gerne understøtte compliance-elementer omkring kontraktstyring mv.

For at Domea.dk overhovedet kan styrke indkøbsområdet som nævnt ovenfor, så forudsættes det endelig, at der tilføres personale til selve indkøbsfunktionen. Det forventes, at funktionen opnormeres fra den nuværende ene medarbejder til 2-4 medarbejdere over de næste 2 år.

### **Omkostninger og finansiering**

Den beskrevne samlede styrkelse af indkøbsområdet vil *ikke* kunne gennemføres uden en række opstartsudgifter. Da indkøbsfunktionen også i fremtiden skal være udgiftsneutral for Domea.dk vil finansieringen blive tilvejebragt via brugerbetaling.

Finansieringsmodellen er, at der i 1. og 2. år indregnes en midlertidig forhøjet bonus fra 2,5 til 6 %-point på indkøbsaftaler og tilsvarende fra 1 til 2 %-point SKI-aftaler. Denne forhøjede bonus skal være med til at finansiere opstart af indkøbssystemet og til opnormering af personale i Domea.dk Indkøb. Når der i det 3. år er indgået solidariske indkøbsaftaler, vil bonusprocentsatsen igen blive nedsat til 2,5 %-point på indkøbsaftaler og 1 %-point på SKI-aftaler.

## Forudsætninger for at styrke indkøbsområdet

Alle de ovennævnte tanker og beregninger har som afgørende forudsætning, at der er fuld opbakning blandt Domea.dks kunder til projektet. Der vil først for alvor blive brugt tid og ressourcer på at realisere projektet, når der er positivt tilsagn fra *alle* boligorganisationerne om at ville deltage *fuldt ud* i de fælles solidariske indkøbsaftaler.

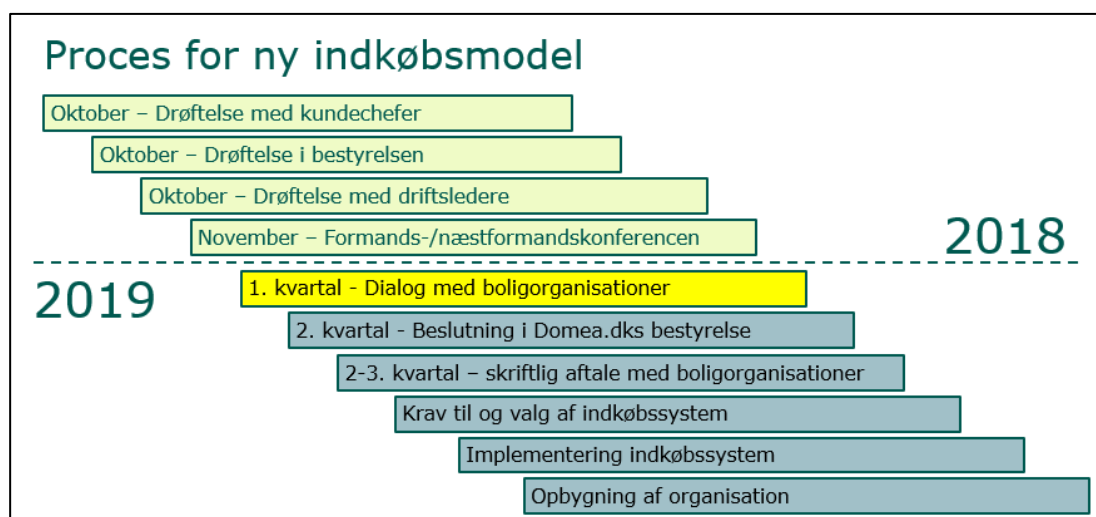
## Bestyrelsens beslutning og den videre proces

Med dette dagsordenspunkt indstiller Domea.dk, at bestyrelsen forpligtende godkender at ville gøre brug af de fremtidige fælles indkøbsaftaler under forudsætning af, at styrkelsen af indkøbsområdet generelt kan gennemføres som beskrevet ovenfor.

Dagsordenspunktet vil blive behandlet på bestyrelsesmøder hos samtlige Domea.dks fuldkunder i starten af 2019. På baggrund af disse møder vil Domea.dks bestyrelse træffe beslutning om, hvorvidt der er basis for at arbejde videre med projektet.

Hvis forudsætningerne for projektet er opfyldt, vil der blive arbejdet videre med projektet som beskrevet ovenfor. Organisationsbestyrelsen bliver så blive forelagt et tillæg til den gældende forretningsføreraftale, som præciserer forpligtelsen til at deltage i de fælles forpligtende indkøb. Tillægget til forretningsføreraftalen vil være uopsigeligt i de 2 første år, og kan herefter opsiges med 12 måneder til udløb af en kalendermåned. Boligorganisationen vil herudover være bundet af de opsigelses- og genforhandlingsterminer som er aftalt med de enkelte leverandører i aftaleperioden.

Hvis forudsætningerne for projektet **ikke** er opfyldt, så vil organisationsbestyrelsen enten blive orienteret om, at projektet skrinlægges, eller blive bedt om at tage stilling til en eventuel videreførelse under ændrede forudsætninger.



Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at boligorganisationen fuldt ud vil anvende fremtidige fælles forpligtende indkøbsaftaler som beskrevet. Godkendelsen sker under forudsætning af, at indkøbsaftalerne og den generelle styrkelse af indkøbsområdet i Domea.dk kan gennemføres som beskrevet.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund orienterede om punktet og Tina Kirsmeier tilføjede, at hvis forudsætningerne i oplægget ikke holder vil bestyrelsen blive holdt orienteret.**

**Bestyrelsen godkendt at være en del af indkøbsaftalen som beskrevet.**

## 6 Boligorganisationens afdelinger

### **2703 Søvej Huse**

Udover ovennævnte vand sag foregår der ordinær drift af afdelingen

### **2704 Kirkehaven**

Der er fortsat problemer med vand der trænger ind under membranen og løber ned i kælderen.

Der arbejdes desuden på et projekt om energirenovering af kælderen.

### **2751 Stenhøjsgård**

Udover ovennævnte vand sag foregår der ordinær drift af afdelingen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund orienterede om driften i afdelingerne. Herunder, at der er problemer med at vandet trænger ned i kælderen i Kirkehaven.**

**Der er 160 lysrør i kælderen i Kirkehaven hvilket betyder, at der er et meget højt elforbrug, hvorfor disse skal udskiftes. Den besparelse der opnås ved dette, ønskes brugt på afstribning og maling af kælderen. Der vil blive indhentet tilbud på arbejderne og dette vil blive fremlagt for afdelingsmødet.**

**I afdeling Stenbjerggård er der lidt rod i lejekontrakterne for carporte og garager, så det bliver der nu kigget på.**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 7 Byggesager

Orientering gives på mødet.



Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at han netop har modtaget et statusnotat fra byg.**

**Byggeriet følger tidsplanen, hvor følgende datoer er aftalt:**

**Blok A aflevering d. 29.11.2019**

**Blok B aflevering d. 15.01.2020**

**Blok C aflevering d. 31.01.2020**

**Blok D aflevering d. 28.02.2020**

**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

## 8 Næste møde

Administrationen har følgende forslag til næste møde som er organisationsbestyrelsesmøde med efterfølgende repræsentantskabsmøde:

15. maj 2019 kl. 14,00 i Glashuset.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender datoen for næste møde.

**Referat: Formandskabet vil finde en dato for næste møde og snarest melde denne ud til bestyrelsen.**

## 9 Eventuelt

**Referat: Intet at referere.**