

Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde
Tirsdag den 25. juni 2019 kl. 10,00
i Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Bestyrelsen.....	2
2.1	Bestyrelsens sammensætning	2
2.2	Udpegning af kredsdelegerede til BL	2
2.3	Bestyrelsens forretningsorden	3
3	Boligorganisationen.....	3
3.1	Orientering fra formanden	3
3.2	Orientering fra Domea.dks bestyrelse.....	4
3.3	Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.	4
3.4	Orientering fra administrationen.	4
3.5	Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning	4
3.6	Bestyrelsens årsberetning.....	5
3.7	Boligorganisationens budget	5
3.8	Ændring af reglerne om intern venteliste	5
3.9	Ændring af Domea.dks demokratiske opbygning.....	6
3.10	Rammeaftale på forbrugsmålere og -regnskaber - Lukket punkt	6
3.11	Personaleforhold – Generel orientering – Lukket punkt	6
3.12	Domea.dks Generalforsamling og Landskonference	7
4	Boligorganisationens afdelinger	7
4.1	Afdeling Kirkehaven.	7
5	Mødeplanlægning	8
6	Eventuelt	8

Deltagere fra bestyrelsen:

Maria Bundtofte, formand
Johnny K. Jensen, næstformand
Jeanette Merklin
Poul Erik Christensen

Susan Schumann, afbud
Bent Jensing
Tina Louis Kirsmeier, afbud
Birgit Nielsen
Jannie Lundberg

Øvrige deltagere:

Thomas Blaabjerg Lund, Administrationen
Tina Tødten, Administrationen

Udsendt den 16. juli 2019

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat: Maria Bundtofte bød velkommen, særlig til Jeanette Merklin der efterfølgende præsenterede sig selv.

Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at grunden til den sene udsendelse af dagsorden skyldtes, at vi afventede valget af nye bestyrelsesmedlemmer på repræsentantskabsmødet. Bestyrelsen tilkendegav, at de var indforstået med at den endelige dagsorden var udsendt så sent.

Thomas Blaabjerg Lund blev valgt til dirigent.

2 Bestyrelsen

2.1 Bestyrelsens sammensætning

Efter repræsentantskabsmødet den 19. juni 2019 har bestyrelsen følgende sammensætning:

Navn	Post	Valg af	Afgangsår
Maria Bundtofte	Formand	Repræsentantskabet	2021
Johnny Jensen	Næstformand	Repræsentantskabet	2020
Birgit Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Susan Schumann	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Jannie Lundberg	Medlem	Repræsentantskabet	2020
Bent Jensing	Medlem	Repræsentantskabet	2020
Poul Erik Christensen	Medlem	Repræsentantskabet	2020
Tina Kirsmeier	Medlem	Domea.dk	2020
Jeanette Merklin	Medlem	Særlig udpeget	2021

Med Domea.dk som forretningsfører.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

2.2 Udpegning af kredsdelegerede til BL

BL's kredsarbejde er som udgangspunkt åbent for alle valgte og ansatte, men det er kun de delegerede, der er opstillings- og stemmeberettigede på BL's kredsvalgmoder, som afholdes i marts/april i lige år. Der afholdes mindst ét kredsmoder hvert år inklusive kredsvalgmodet.

Ifølge BL's vedtægter kan boligorganisationen vælge/udpege 2 kredsdelegerede pr. påbegyndt antal af 500 boliger i kredsen.

Jeres boligorganisation kan vælge/udpege op til 2 delegerede.

Repræsentantskabet har besluttet at overlade til organisationsbestyrelsen at udpege delegerede og for tiden er Preben Nygaard og Johnny Jensen udpeget.

Det indstilles, at bestyrelsen udpeger op til 2 kredsdelegerede for 1 år.

Referat: Bestyrelsen genvalgte Preben Nygaard og Johnny Jensen som kredsdelegeret.

2.3 Bestyrelsens forretningsorden

Bestyrelsen fastsætter selv sin forretningsorden. Hvis der anvendes en skriftlig forretningsorden, så bør den til enhver tid være underskrevet af den samlede bestyrelse. Bestyrelsen kan når som helst vedtage ændringer i forretningsordenen.

Senest godkendte forretningsorden vedlægges som oplæg til ny forretningsorden.

Det indstilles, at forretningsordenen godkendes og underskrives af samtlige bestyrelsesmedlemmer.

Referat: Bestyrelsen godkendte og underskrev forretningsordenen.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte orienterede bestyrelsen omkring sagen om Lena og Fleming Lumby og mindede bestyrelsen om, at bestyrelsen har tavshedspligt i både denne sag og generelt.

Birgit Nielsen undrede sig over, at Ishøj Kommune ikke allerede sidste år rejste sigtelse i sagen.

Maria Bundtofte oplyste, at sagen lige i øjeblikket ligger til vurdering hos en advokat og dennes tilbagemelding afventes inden der gøres mere.

Derudover oplyste Maria Bundtofte, at vandsagen behandles i retten i dag, så det bliver spændende at høre resultatet af denne.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at der i domea.dks bestyrelse arbejdes med at kunne tilbyde kunderne forskellige kundepakker men det vil regionsdirektøren komme ud og fortælle mere om senere på året.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Orientering fra de kommunalt udpegede bestyrelsesmedlemmer.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Birgit Nielsen præciserede, at det ikke er et kommunalt udpegede bestyrelsesmedlem, men særligt udpeget medlem.

3.4 Orientering fra administrationen.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at der i domea.dk sker en del på personalefronten; der skal ansættes en vicedirektør, byggechef Charlotte Nørbak er blevet udnævnt til direktør for Byggeri og byudvikling, regionsdirektør i Vest Erik Lønne har opsagt sin stilling hvilket kommunikationschefen Jens Tovborg også har.

I Servicecenter Ballerup er ejendomsmester Fleming Jensen blevet opsagt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Boligorganisationens årsregnskab med tilhørende revisionsberetning

Årsregnskab for senest afsluttede regnskabsår vedlægges som bilag. I regnskabet indgår den tilhørende revisionsberetning under overskriften "Revisionspåtegning".

Regnskabet udviser et overskud på kr. 19.651,00.

Bemærkninger til årets resultat samt til boligorganisationens generelle økonomiske situation fremgår af årsberetningen i regnskabet fra side 10.

Årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning skal godkendes af bestyrelsen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund gennemgik kort regnskabet.

Birgit Nielsen spurgte ind til, hvad der kan gøre hvis Solkystens byggesag ender med lige så stort underskud som Kirkehaven gjorde.

Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at det er blevet oplyst til byggelederen at der ikke er økonomi til overskridelser, så kommer der en overskridelse bliver de nødt til at finde en besparelse et andet sted. Men der er altid en risiko ved byggesager.

Bestyrelsen godkendte årsregnskabet med tilhørende revisionsberetning.

3.6 Bestyrelsens årsberetning

Bestyrelsens beretning er optrykt i boligorganisationens årsregnskab og suppleres eventuelt med andre skriftlige materialer. I beretningen indgår blandt andet den årlige opfølgning på den vedtagne forvaltningsrevision.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender årsberetningen.

Referat: Bestyrelsen godkendte årsberetningen.

3.7 Boligorganisationens budget

Forslag til budget for førstkommande regnskabsår vedlægges som bilag og indeholder – udover selve budgettet - en oversigt over den forventede udvikling i boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og egen trækningsret.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet.

Referat: Bestyrelsen godkendte budgettet.

3.8 Ændring af reglerne om intern venteliste

Den 1. juli 2019 sker der en ændring af reglerne om interne ventelister (oprykningsretten).

Reglerne har hidtil været sådan, at når en familiebolig skal udlejes efter ventelisten, så har beboere i afdelingen og i boligorganisationen altid fortrinsret til boligen, hvis de har skrevet sig på intern venteliste (oprykningsventeliste). Beboere fra samme boligafdeling har desuden fortrinsret forud for andre beboere i samme boligorganisation.

Fra den 1. juli 2019 vil det være sådan, at den interne venteliste kun anvendes for halvdelen af de boliger, som skal udlejes efter ventelisten. Den anden halvdel af boligerne

skal nu udlejes til ansøgere på den eksterne venteliste – altså til ansøgere, der ikke i forvejen har en bolig i boligorganisationen.

Ændringen betyder alt andet lige, at det bliver mindre attraktivt at stå på den interne venteliste, når den kun gælder for halvt så mange boliger som tidligere. Til gengæld får de boligsøgende på den eksterne venteliste altså bedre muligheder for at få fat i en bolig.

De ændrede regler gælder kun for de boliger, som også hidtil skulle udlejes efter ventelisten. Hvis fx kommunen råder over 25 % af de ledige boliger og yderligere 50 % af de ledige boliger udlejes efter fleksible kriterier, så gælder de ændrede regler kun for de sidste 25 %, som i forvejen udlejes efter venteliste.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund gennemgik punktet og bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.9 Ændring af Domea.dks demokratiske opbygning

Den 5. april 2019 godkendte Domea.dks repræsentantskab nogle ændringer i Domea.dks organisationsform og demokratiske opbygning. De væsentlige ændringer er:

- At Domea.dk ikke længere er en "garantiorganisation", hvor boligorganisationerne kan indskyde garantikapital og herved opnå stemmeret i Domea.dks garantforsamling. Garantforsamlingen er nedlagt, og de boligorganisationer, der tidligere har indskudt garantikapital i Domea.dk, har i juni 2019 fået det indskudte beløb tilbage.
- Domea.dks øverste myndighed er ikke længere et repræsentantskab, men derimod en generalforsamling. På generalforsamlingen har alle medlemmer af organisationsbestyrelsen fremover adgang, hvor det tidligere (formelt set) kun var boligorganisationens valgte repræsentanter, der havde adgang til repræsentantskabsmøderne. Boligorganisationerne vil råde over det samme antal stemmer på generalforsamlingen, som man tidligere har haft på repræsentantskabsmøderne. Ændringen har altså ingen konsekvenser for boligorganisationens politiske medindflydelse i Domea.dk. Som konsekvens af ændringen skal de lokale boligorganisationer ikke længere vælge/udpege medlemmer af Domea.dks repræsentantskab.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning,

Referat: Thomas Blaabjerg Lund gennemgik punktet som bestyrelsen herefter tog til efterretning.

3.10 Rammeaftale på forbrugsmålere og -regnskaber - Lukket punkt

3.11 Personaleforhold – Generel orientering – Lukket punkt

3.12 Domea.dks Generalforsamling og Landskonference

Domea.dks generalforsamling og efterfølgende Landskonference afholdes den 15. og 16. maj 2020 på Hotel Nyborg Strand.

Alle medlemmer af organisationsbestyrelsen kan deltage og stemme på generalforsamlingen, men boligorganisationens samlede antal stemmer afhænger af boligorganisationens størrelse:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| • 1 til 199 lejemål | 1 stemme i alt |
| • 200 til 399 lejemål | 2 stemmer i alt |
| • 400 til 599 lejemål | 3 stemmer i alt |
| • 600 til 799 lejemål | 4 stemmer i alt |
| • 800 til 999 lejemål | 5 stemmer i alt |
| • 1000 til 1199 lejemål | 6 stemmer i alt |
| • mere end 1199 lejemål | 7 stemmer i alt |

Det anbefales, at bestyrelsen på forhånd afklarer internt, hvem der deltager på mødet, og hvem der skal råde over hvilke stemmer.

Boligorganisationerne opfordres i øvrigt til at sikre, at der i de enkelte afdelinger og/eller via arbejdskapitalen er afsat passende midler til de valgte og ansattes deltagelse i Landskonferencen.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Birgit Nielsen, Jannie Lundberg og Maria Bundtofte tilkendegav, at de gerne ville deltage i Landskonference næste år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Tilføjelse til referatet: Datoen for Generalforsamling og Landskonferencen er efterfølgende blevet flyttet til den 3. – 4. april 2020.

4 Boligorganisationens afdelinger

4.1 Afdeling Kirkehaven.

På afdelingsmødet blev der godkendt forbedringsarbejder der kræver låneoptagelse.

Der er behov for at låne kr. 822.178,00 med en rente på 7 %. Lånet løber over 10 år og vil medføre en lejestigning på kr. 96,76 pr. måned.

Bilag med beskrivelse af projektet samt lejestigningsberegning vedlægges.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender denne låneoptagelse under forudsætning af godkendelse i kommunalbestyrelsen.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund orienterede om sagen. Sådanne arbejder må ikke vedtaget de første 5 år en ny afdeling er i drift, så derfor kan det risikeres, at kommunen siger nej til låneoptagelsen.

Bestyrelsen godkendte låneoptagelsen underforudsætning af godkendelse i kommunalbestyrelsen.

5 Mødeplanlægning

Umiddelbart efter sommerferien vil der blive fremsendt forslag til det kommende års mødeplan.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at Ishøj Boligselskab jf. forretningsføreraftalen har ret til 3 årlige bestyrelsesmøder og lovede, at umiddelbart efter sommerferien vil der blive udsendt en mødeplan for resten af regnskabsåret.

6 Eventuelt

Referat: Maria Bundtofte bad om, at der på næste møde kom et punkt på omkring iPads til bestyrelsen.

Birgit Nielsen tilbød, at hun sammen med Per Thuesen fra Kirkehaven gerne vil være "støttepersoner" for den kommende afdelingsbestyrelse i Solkysten.

Maria Bundtofte bad Thomas Blaabjerg Lund undersøge muligheden for at blive tilknyttet SSG, da der i øjeblikket er en vagttelefon som bestyrelsen passer på skift i afdeling Stenbjerggård.

Derudover oplyste Thomas Blaabjerg Lund, at alle telefoner på ejendomskontoret kører via teleudbyderen 3, hvilket er meget dyrt. Thomas Blaabjerg Lund har bedt ejendomsmesteren om at få alt flyttet over til den aftale som domea.dk har med TDC.