

Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 19. september 2019 kl. 16,30

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 formanden – lukket punkt	3
3.3	Orientering fra Domea.dks bestyrelse	3
3.4	Orientering fra det særlig udpegede bestyrelsesmedlem	3
3.5	Orientering fra administrationen	3
3.6	Boligsøgendes mulighed for at forblive på ekstern venteliste ved indflytning	4
3.7	Personaleforhold – lukket punkt	5
3.8	Digitale syn	5
3.9	Udskiftning af iPads	6
3.10	Overgang til digital mødeledelse	6
4	Helhedsplan – lukket punkt	7
4.1	Personaleforhold – lukket punkt	7
4.2	Trivsel – lukket punkt	7
5	Nybyggeri	7
5.1	Solkysten	7
5.2	Midlertidige reglementer	7
6	Renoverings- og forbedringsprojekter	8
6.1	Kælderrenovering Kirkehaven	8
7	Boligorganisationens afdelinger	8
7.1	Søvej Huse	8
7.2	Kirkehaven	8
7.3	Stenbjerggård	9
7.4	Varme og vandmålere	9
7.5	Telefonvagten	9
8	Mødeplanlægning	9
9	Eventuelt	10

Deltagere fra bestyrelsen:

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

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

Øvrige deltagere:

Thomas Blaabjerg Lund, Administrationen
Lasse Mathiessen, Helhedsplanen
Tina Tødten, Administrationen

Udsendt den 10. oktober 2019

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 25. juni 2019.

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.

3 Boligorganisationen

3.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at Lasse Matthiessen fra Helhedsplanen er inviteret til mødet efter anbefaling fra Thomas Blaabjerg Lund. Planen er, at Lasse fremover deltager i bestyrelsens møder.

Lasse Matthiessen præsenterede sig selv og orienterede omkring helhedsplanen og det arbejde de udfører.

Maria Bundtofte bad om, at hun som formand for Ishøj Boligselskab blev en del af styregruppen.

Grundet den måde domea.dk har håndteret helhedsplanen udtrykte bestyrelsen at de var i tvivl, om domea.dk overhovedet viste hvad en helhedsplan er men dette vil blive drøftet på et senere tidspunkt på mødet.

Lasse Matthiesen opfordrede bestyrelsen til at tilmelde sig helhedsplanens nyhedsbrev på www.Vparken.dk.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Orientering fra formanden – lukket punkt

3.3 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.dk´s bestyrelse arbejdes meget med den nye strategi. Strategien er meget kundefokuseret med mulighed for valg af forskellige pakke og individuelle løsninger efter behov.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 Orientering fra det særlig udpegede bestyrelsesmedlem.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jeanette Merklin oplyste at hun sidder i et udvalg i kommunen der blandt andet drøfter banderelationer, hvilket er meget aktuelt set i lyset af de skyderier det har været i kommunen i sidste uge. Udvalgets hovedopgave er at arbejde med, at udbrede tryghed og sikkerhed i Ishøj Kommune.

Poul Erik Christensen sidder også i udvalget. Poul Erik Christensen syntes, at de møder han havde været med til var meget præget af borgmesteren og de øvrige deltagere havde svært ved at få deres holdninger igennem.

Thomas Blaaberg Lund oplyste, at der var sendt en ansøgning til Ishøj Kommune på vegne af Kirkehaven hvor der blev ansøgt om dispensation for lånoptagelse og bad Jeanette Merklin om, at følge op på denne sag.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Orientering fra administrationen.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at der var ansat en ny kommunikationschef i domea.dk og der arbejdes i øjeblikket på, at få ansat en vicedirektør.

Der har været foretaget en trivselsmåling blandt medarbejderne i domea.dk så det bliver spændende at se resultatet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6 Boligsøgendes mulighed for at forblive på ekstern venteliste ved indflytning

Ændringen af ventelistereglerne pr. 1. juli 2019 betyder overordnet, at det bliver mindre attraktivt at stå på den interne venteliste og mere attraktivt at stå på den eksterne. Administrationen skal derfor bemærke, at udlejningsbekendtgørelsen rummer en særlig mulighed for, at boligsøgende kan beholde deres anciennitet på den eksterne venteliste, når de får en bolig.

”Grundreglen” om udlejning til ekstern venteliste fremgår af bekendtgørelsens § 3, stk. 5:

”Når en boligsøgende indgår aftale om leje af en bolig, slettes den pågældende på ventelisten, og den oparbejdede anciennitet bortfalder”.

Siden 2010 har boligorganisationen imidlertid kunnet beslutte, at boligsøgende på ekstern venteliste, der indgår aftale om leje af en bolig, kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne (Bekendtgørelsens § 3, stk. 7).

En lejer, der ønsker at bibeholde sin anciennitet på den eksterne venteliste har fortsat mulighed for også at lade sig opnotere på den interne venteliste.

Bestemmelsen giver boligselskabets fremtidige lejere mulighed for at få tilbudt boliger i egen afdeling/boligorganisation efter *både* den interne *og* den eksterne venteliste. Herudover giver det mulighed for, at en lejer, der senere fraflytter selskabet, kan bevare sin anciennitet på ekstern venteliste til en eventuel senere ansøgning om ny bolig i selskabet.

Hvis boligorganisationen træffer beslutning efter bekendtgørelsen § 3, stk. 7, så gælder følgende:

- Boligorganisationen skal informere lejer skriftligt (i praksis vil lejer få tilsendt et spørgeskema herom sammen med den nye lejekontrakt fra administrationen)
- Betingelser:
 - Lejeren skal meddele ønske om at blive på ventelisten senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse (i praksis returnere spørgeskema til administrationen indenfor tidsfristen)
 - Lejeren skal betale et årligt ajourføringsgebyr for at stå på den eksterne liste.

En ændring af reglerne vil kun gælde for fremtidige lejere. Der er altså desværre ingen hjælp at hente for nuværende beboere, som måske har stået på intern venteliste i en år-række og nu må se, at deres muligheder for at få en ny bolig i afdelingen/boligorganisationen er blevet forringet.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter, hvorvidt boligsøgende, der indgår aftale om leje af en bolig, fremover kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund fremlagde punktet og efter en kort drøftelse besluttede bestyrelsen, at boligsøgende fremover skal kunne beholde ancienniteten på ventelisten.

3.7 Personaleforhold – lukket punkt

3.8 Digitale syn

Som aftalt på bestyrelsesmødet i februar er det blevet undersøgt, om der i selskabet er økonomi til at begynde på digitale syn.

For at kunne benytte sig af digitalt syn er det nødvendigt at foretage en opmåling af de enkelte lejemål, og mængden af forskellige materialer og overflader her i, dette arbejde tilbydes i to versioner en lille og en stor pakke. (se bilag for beskrivelse).

Økonomi

Lejemål	Lille pakke	Stor Pakke
430,6	Kr. 316.491	Kr. 546.000
106	Kr. 77.910	Kr. 134.408
Samlet	Kr. 394.301	Kr. 680.408

Den disponible del af selskabets arbejdskapital udgør pr 1. januar 2019 desværre kun kr. 237.656 og vil ikke kunne dække udgiften.

Den disponible del af selskabets dispositionsfond udgør pr 1. januar 2019 kr. 997.940. Selskabet kan vælge af finansiere udgiften via dispositionsfond, dette vil dog udgøre en risiko for selskabet i forbindelse med opførelse af afdeling 2705 Solkysten.

Domea.dk har været i kontakt med Eseebase der har tilbudt at finansiere beløbet over 3 år på følgende betingelser:

1. De vil kun udføre opmåling af den store pakke med en afdragsordning.
2. Selskabet skal stille med en udbetaling, her kan i aftale nærmere om beløbet, anslået til 25% af beløbet (kr. 170.102)
3. Renten vil udgøre 4 %, med forbehold for en større rentesats ved ekstern långiver.

Anslået årlig besparelse for selskabet ca. 62.294 kr. i ved etablering af iSyn.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at indføre iSyn hurtigst muligt i afdelingerne og godkender finansieringen i finansierings i samarbejde med Eseebase, udbetalingen dækkes af dispositionsfonden.

Referat: Maria Bundtofte orienterede om punktet og var overrasket over, at så stort et selskab som Ishøj er, ikke allerede har digitale syn.

Dels fordi det er meget tidsbesparelsen men der spares også en væsentlig sum penge på håndværkerudgifter.

Hvis bestyrelsen beslutter at overgå til digitale syn, skal de faste håndværkerne i udbud, startende med maler, gulvmand og rengøring hvilket de ikke har været i mange år.

Bestyrelsen besluttede enstemmigt at overgå til Isyn og valgte den store pakke.

Derudover godkendte bestyrelsen finansieringen i samarbejde med Eseebase samt at udbetalingen dækkes af dispositionsfonden.

3.9 Udskiftning af iPads

Der er tidligere i afdelingsbestyrelsen i afdeling Stenbjerggård indkøbt iPads til brug ved bestyrelsesarbejdet.

Der er nu et ønske fra organisationsbestyrelsen om at benytte iPads i organisationsbestyrelsens arbejde. Udgiften til dette vil være som følger

Pris for 1 stk. iPad uden carepack	3.993 Kr.
Pris for 1 stk. iPad med carepack	4.758 kr.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at indkøbe ny iPads til de bestyrelsesmedlemmer der ikke har en iPad. Udgiften dækkes af selskabets arbejdskapitalen.

Referat: Maria Bundtofte orienterede om punktet og oplyste, at ipads vil blive afskrevet over 2 år.

Bestyrelsen besluttede, at der skulle indkøbes ipads til de bestyrelsesmedlemmer der ikke har en samt at der indkøbes iTunes gavekort til hele bestyrelsen med henblik på, at downloade PDF Expert.

Jannie Lundberg, Birgit Nielsen, Bent Jensing samt Jeanette Merklin ønskede ipads.

Der vil blive indkøbt 4 ipads med cover med tastatur samt simkort.

Derudover besluttede bestyrelsen, at formanden skulle have en telefon og bad administrationen om, at undersøge reglerne for dette.

3.10 Overgang til digital mødeledelse

Der er et ønske fra bestyrelsen om at Domea.dk undersøger muligheden for digital mødeledelse inklusive håndtering af dagsorden mm.

Det indstilles, at bestyrelsen beder Domea.dk om at undersøge muligheden og vender tilbage på kommende møde.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund orienterede om et digitalt mødeprogram der hedder Agenda og spurgte om, bestyrelsen var interesseret at han kontakter it afdelingen for at undersøge muligheden for at lave et pilotprojekt med dette program i selskabet.

Bestyrelsen tilkendegav, at dette var de interesseret i.

4 Helhedsplan – lukket punkt

4.1 Personaleforhold – lukket punkt

4.2 Trivsel – lukket punkt

5 Nybyggeri

5.1 Solkysten

Domea.dk Byg har udarbejdet vedlagte statusnotat.

Derudover er der modtaget oplæg til huslejeskema på Solkysten der vedlægges som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt godkender huslejeskemaet.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at det går fint med byggeriet. Der er dog stor kritik af Ishøj Kommune, da der endnu ikke er taget beslutning om vejnavne til bebyggelsen. Dette betyder, at vi ikke kan begynde at udsende lejekontrakter og afdelingen kan heller ikke tilmeldes forsyningselskaber.

Jeanette Merklin lovede at tage dette med tilbage til kommunen.

Birgit Nielsen undrede sig over, at huslejen var så billig i Solkysten. Siden indflytningen i Kirkehaven er huslejen steget med ca. 500,00 kr. om måneden grundet driftsudgifterne var underbudgetteret. Er det sikkert, at husleje holder?

Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at man ofte ikke sætte driftsudgifterne højere end 50-75 kr. hvilket naturligt kan medføre en efterfølgende regulering af lejen Men med hensyn til Solkysten var man meget fortrøstningsfulde til at huslejen holder.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte huslejeskemaet.

5.2 Midlertidige reglementer

I nybyggede afdelinger godkender organisationsbestyrelsen nogle midlertidige reglementer til brug for førstegangsudlejningen. De midlertidige reglementer gælder indtil beboerne fastsætter nye regler på afdelingsmødet.

Vedlagt følger administrationens forslag til midlertidig husorden, råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement.

Reglementerne er udarbejdet så generelt dækkende som muligt, og de er måske mere restriktive, end beboerne selv vil beslutte på et senere afdelingsmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter midlertidigt vedligeholdelsesreglement, råderetskatalog og midlertidig husorden for afdelingen.

Referat: Bestyrelsen besluttede, at det skulle være tilladt at have 2 husdyr hund og/eller kat.

Det skulle fremgå af husorden, at der ikke måtte larmes efter kl. 22,00.

Bestyrelsen godkendte reglementerne med disse ændringer.

6 Renoverings- og forbedringsprojekter

6.1 Kælderrenovering Kirkehaven

Ishøj Kommune er blevet ansøgt om lånoptagelse men der er endnu ikke kommet en tilbagemelding.

Hvis der kommer nyt inden mødet bliver der givet en orientering på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Boligorganisationens afdelinger

7.1 Søvej Huse

Der er etableret vejbumpe på fællesvejen og der arbejdes med at finde en løsning på problemerne med lugtspredning i afdelingen

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at lugteproblemerne skyldtes ventilationsproblemer. Punktet blev drøftet på afdelingsmøde og der er sat penge af i budgettet til at få det udbedret.

7.2 Kirkehaven

Grundet mandskabsmangel og sommerferien er arbejdet med renholdelsen i Kirkehaven kommet bagud. Funktionærerne har derfor umiddelbart efter ferien været sat ekstra på for at indhente det forsømte.

Der er nu etableret containere i affaldsgården og beboerne er begyndt at sortere deres storaffald, og der arbejdes på at etablere net i kælderens for at holde duerne ude.

Referat: Der har været problemer med, at få planterne til at gro i afdelingen men der er begyndt at ske noget der også så det er dejligt.

7.3 Stenbjerggård

Grøntudvalget er kommet rigtigt godt fra start og der er lavet en masse i afdelingen, det er planlagt at der skal laves en havedag i efteråret.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at sagen omkring vandregnskabet varetages i organisationsbestyrelsen.

7.4 Varme og vandmålere

Arbejdet med udskiftning af målere i afdelingerne som et led i tilmeldingen til den ny aftale med Brunata er i de sidste dele at planlægningen, og det forventes at alle målere i Søvej huse og Stenbjerggård er skiftet i indeværende år.

Vi mangler fortsat en tilbagemelding på, om det er muligt at om kode målerne i Kirkehaven, da de ikke er ret gamle. Der regnes på om det vil være rentabelt at skifte dem på nuværende tidspunkt, eller om vi skal vente til de er udbetalt.

Referat: Thomas Blaabjerg Lund oplyste, at der har været problemer med at få Tehcem til at sende kopi af de kontrakter vi havde med dem, men det er nu lykkes.

7.5 Telefonvagten

Telefonvagten er overgået til eksterne firma alle beboerne er orienteret, det må forventes at der kan opstå opstarteproblemer i mindre omfang.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Det går godt med telefonvagten. Bestyrelsen bad administrationen om at undersøge, om SSG har de rigtige kontaktoplysninger på ejendomskontoret.

8 Mødeplanlægning

Jævnfør den indgået forretningsføreraftale har Ishøj Boligselskab 3 bestyrelsesmøder årligt.

Følgende mødedatoer foreslås for næste regnskabsår:

20. februar 2020 kl. 16,30 bestyrelsesmøde

25. juni 2020 kl. 16,30 bestyrelsesmøde og repræsentantskabsmøde

29. oktober 2020 kl. 16,30 bestyrelsesmøde.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Birgit Nielsen roste det fine arrangement i forbindelse med repræsentantskabsmødet men foreslog, at der kom serveringspersonale på næste år så også formanden kunne nyde aftenen.

Maria Bundtofte oplyste, at datoen den 25. juni 2020 måske bliver ændret alt efter hvordan afdelingsmødet i Stenbjerggård falder.

9 Eventuelt