



Ishøj Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde
Torsdag den 26. november 2020 kl. 17,00
I Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Dagsorden:

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Bestyrelsen	2
3.1	Bestyrelsens sammensætning	2
3.2	Bestyrelsens forretningsorden	3
3.3	Bestyrelseshonorar	3
3.4	Udbetaling af honorarer og godtgørelser i bygge- og renoveringssager	4
3.5	Ingen skattefri godtgørelser til organisationsbestyrelsens medlemmer	4
4	Boligorganisationen	5
4.1	Orientering fra formanden	5
4.2	Orientering fra administrationen	7
4.3	Orientering fra det særligt udpegede bestyrelsesmedlem	7
4.4	Boligorganisationens budget	7
4.5	Boligsocial helhedsplan 2021-2025	7
4.6	Fælles omkostninger til driftskontor og Glashus	8
4.7	Personaleforhold	9
4.8	Styringsdialogmøde med Ishøj Kommune	9
5	Byggesager	10
5.1	Solkysten	10
6	Renoverings- og forbedringsprojektet	10
6.1	Kirkehaven – Renovering af parkeringskælder	10
7	Boligorganisationens afdelinger	10
7.1	Orientering om driftsforhold	10
8	Mødeplanlægning	11
9	Eventuelt	11

Deltagere fra bestyrelsen:

Maria Bundtofte, formand
Johnny Jensen, næstformand
Bent Jensing
Poul Erik Christensen

Lynn Zimmer
Per Thuesen
Birgit Nielsen
Susan Schumann
Jeanette Merklin

Øvrige deltagere:

Bjarne Zetterstrøm, BL
Nanna Juul, BL
Lotte Poulsen, Administrationen
Tina Tødten, Administrationen

Udsendt den . november 2020

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 25. juni 2020.

Referat: Bestyrelsen godkendte referatet.

3 Bestyrelsen

3.1 Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har følgende sammensætning:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Maria Bundtofte	Formand	Repræsentantskabet	2021
Johnny Jensen	Næstformand	Repræsentantskabet	2022
Birgit Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Susan Schumann	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Jannie Lundberg	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Bent Jensing	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Poul Erik Christensen	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Per Thuesen	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Jeanette Merklin	Medlem	Særlig udpeget	2021

Da Jannie Lundberg flytter fra Ishøj Boligselskab, indtræder 1. suppleant Lynn Zimmer fra Søvej Huse i bestyrelsen i resten af Jannie Lundbergs valgperiode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Navn	Post	Valgt af	Afgangsår
Maria Bundtofte	Formand	Repræsentantskabet	2021
Johnny Jensen	Næstformand	Repræsentantskabet	2022
Birgit Nielsen	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Susan Schumann	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Lynn Zimmer	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Bent Jensing	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Poul Erik Christensen	Medlem	Repræsentantskabet	2022
Per Thuesen	Medlem	Repræsentantskabet	2021
Jeanette Merklin	Medlem	Særlig udpeget	2021

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte orienterede om den ændring der var i bestyrelsen og sendte en hilsen til Jannie Lundberg og takkede for det arbejde hun har lagt i både afdelingsbestyrelsen samt organisationsbestyrelsen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 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 forretningsordenen, med den tilføjelse, at der til næste møde skal udarbejdes et nyt forslag til forretningsorden.

3.3 Bestyrelseshonorar

For regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. august 2019, udgør det årlige maksimale vederlag til bestyrelsen kr. 82,99 pr. lejemålsenhed for de første 100 lejemålsenheder i boligorganisationen og kr. 49,79 pr. lejemålsenhed for boligorganisationens øvrige lejemålsenheder. De oplyste maksimumbeløb indeksreguleres én gang årligt.

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at honoraret fordeles ligeligt på bestyrelsens medlemmer, dog således at formanden oppebærer dobbelt honorar.

Det bemærkes for god ordens skyld, at udbetaling af bestyrelseshonorar – herunder eventuelt byggesagshonorar – kan påvirke den enkeltes ydelser fra det offentlige, herunder:

- Kontanthjælp
- Boligsikring og -ydelse
- Sygedagpenge, som man modtager, når man er uarbejdsdygtig på grund af egen sygdom
- Arbejdsløshedsdagpenge, hvor der gælder en rådighedsbetingelse.

Andre ydelser kan også påvirkes af honorarer. Det er derfor altid en god idé på forhånd at rådføre sig med kommune/sagsbehandler.

Det indstilles, at bestyrelsen træffer beslutning om det ønskede samlede honorar og fordelingen af dette på bestyrelsens medlemmer.

Referat: Birgit Nielsen foreslog, at det fulde bestyrelseshonorar går til formanden.

Der blev ved håndsoprækning stemt om Birgit Nielsens forslag.

5 stemte for, at formanden skal modtaget det fulde honorar.

2 stemte i mod og 2 undlod at stemme.

Formanden modtager fremover det fulde bestyrelseshonorar med start fra regnskabsåret 2021.

3.4 Udbetaling af honorarer og godtgørelser i bygge- og renoveringssager

Efter drøftelser med blandt andet Domea.dk's revisor og efter beslutning i Domea.dk's bestyrelse er der behov for at ændre den hidtidige praksis på følgende område:

Skattefri godtgørelser til medlemmer af byggeudvalget

Domea.dk's fortolkning har hidtil været, at hvis et medlem af byggeudvalget ikke kunne få – eller ikke ønskede at få – byggesagshonorar, så var vedkommende i stedet berettiget til skattefri godtgørelser på op til kr. 3.850 p.a. for kontorhold og telefon. Det må nu konstateres, at denne fortolkning er forkert. At sidde i et byggeudvalg kan ikke sidestilles med "frivilligt foreningsarbejde", som er betingelsen for udbetaling af de skattefri godtgørelser. Byggeudvalgets medlemmer kan få godtgørelser for kørsel og udlæg, men de kan ikke få de faste skattefri godtgørelser, uanset om de sidder i organisationsbestyrelsen eller ej.

Intet byggesagshonorar til byggeudvalgsmedlemmer udenfor organisationsbestyrelsen

Det har været drøftet, om praksis også skulle ændres på dette område. Fortolkningen har hidtil været, at byggesagshonorar kun kan udbetales til byggeudvalgsmedlemmer, som også er medlemmer af organisationsbestyrelsen. Spørgsmålet har været om dette kunne ændres, så fx afdelingsbestyrelsesmedlemmer i et byggeudvalg kunne få del i honoraret. Den oprindelige udmelding fra revisor – og efterfølgende fra Domea.dk – var, at det var muligt at udbetale honorar til andre end organisationsbestyrelsens medlemmer. Efterfølgende drøftelser med både revisor og BL har imidlertid gjort det klart, at den hidtidige praksis må fastholdes. Honoraret i bygge- og renoveringsopgaver kan derfor kun udbetales til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Ingen skattefri godtgørelser til organisationsbestyrelsens medlemmer

Praksis i visse boligorganisationer er, at organisationsbestyrelsesmedlemmer, der fravælger at modtage honorar, i stedet kan modtage skattefri godtgørelser for op til kr. 3.850 p.a. (kr. 2.400 for telefon/internet og kr. 1.450 p.a. og for kontorhold).

Baggrunden er ofte, at de skattefrie godtgørelser – i modsætning til honoraret – ikke påvirker bestyrelsesmedlemmets sociale ydelser (fx boligstøtte). I andre tilfælde er der måske tale om meget små boligorganisationer, hvor de skattefrie godtgørelser for den enkelte udgør et større beløb end bestyrelseshonoraret.

Løsningen er ikke ukendt i den almene branche, og Domea.dk har også hidtil omtalt muligheden i vores rådgivning af de lokale bestyrelser.

Domea.dk har imidlertid nu indhentet en vurdering af spørgsmålet fra både revisor (BDO) og BL. Begge parter konkluderer, at der ikke lovligt kan udbetales skattefrie godtgørelser til medlemmer af en organisationsbestyrelse. Vurderingen bygger på, at de skattefrie godtgørelser iflg. ligningsloven er forbeholdt *ulønnede bestyrelsesmedlemmer*, og at hvervet som medlem af en organisationsbestyrelse er *lønnet*, uanset om bestyrelsen eller det enkelte medlem måtte vælge at afstå fra at modtage honorar. Almenboliglovens bestemmelser om honorar til organisationsbestyrelsen er altså udtømmende og ikke kan suppleres med andre regler.

Som konsekvens af ovenstående vil Domea.dk ikke kunne administrere eventuelle nye beslutninger om udbetaling af skattefrie godtgørelser til medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Hvis der i dag udbetales skattefrie godtgørelser til et eller flere medlemmer af organisationsbestyrelsen, så vil det ophøre senest med udgangen af 2020. Vi opfordrer til, at organisationsbestyrelsen inden da tager stilling til den fremtidige fordeling af bestyrelsens honorar på de enkelte medlemmer.

Myndighederne og branchen har for tiden generelt fokus på honorarer og godtgørelser i beboerdemokratiet – herunder også omfanget af skattefrie godtgørelser til afdelingsbestyrelserne. Vi forventer, at BL senere på året vil behandle emnet i en samlet vejledning om kodeks for god ledelse i den almene sektor. Fra Domea.dks side vil vi vende tilbage i sagen, når vi har modtaget og vurderet udmeldingerne fra BL.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Boligorganisationen

4.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at hun har gennemgået referaterne fra de organisationsbestyrelsesmøder der har været afholdt det sidste år og mange ting er desværre ikke ført ud i livet.

Blandt andet:

Den 19. september 2019 blev der truffet beslutning om at overgår til Isyn og få opmålt boligerne via Eseebase.

Der skulle præsenteres et nyt program til digitalmødeledelse i gang – Agenda.

Der skulle indhentes tilbud på ventilationsproblemerne på Søvej Huse.

Der er blevet besluttet, at suppleanterne må deltage i bestyrelsesmøderne.

Tina Kirsmeier fra domea.dks bestyrelse var blevet bedt om, at uddybe hvad det helt præcist drejede sig om da hun oplyste, at domea.dk er ved at etablere arbejdsgrupper om tilgangen til kunder i demand-verden. Maria Bundtofte kunne godt ønske at få dette præciseret lidt mere.

Glashuset skal laves om til en fordelingsafdeling.

Der skulle nedsættes en arbejdsgruppe der skulle gennemgå selskabets vedtægter. Dette ønskes nu udvidet til, også at omfatte forretningsordenen.

Maria Bundtofte oplyste, at hun selv havde lovet at udsende en sommerhilsen, dette er desværre ikke sket nu, bliver der i stedet for udsendt en julehilsen.

Den tidligere formand for Søvej Huse har stoppet forskellige nødvendige projekter i afdelingen. Disse skal sættes i gang.

Det skulle været et gældsbrief vedrørende parkeringskælderens i Kirkehaven på kr. 1,3 mill. Dette gældsbrief vil bestyrelsen gerne se.

Derudover oplyste Maria Bundtofte, at der er blevet udarbejdet en brochure om Ishøj Boligselskab og denne vil blive omdelt til alle beboerne sammen med en julehilsen.

Den nye hjemmeside er nu oppe og køre. Der mangler stadigvæk nogle informationer men den er blevet rigtig flot.

Maria Bundtofte bad Lynn Zimmer om at sørge for, at afdelingens referater blev uploadet på hjemmesiden og tilføjede, at organisationsbestyrelsesformanden altid skal modtage kopi af afdelingsbestyrelsesmødereferaterne.

Maria Bundtofte orienterede om, at der hver år plejer at blive afholdt julefrokost for de frivillige, der lægger et rigtig stort stykke arbejde i afdelingerne. Da dette ikke er muligt, foreslog Maria Bundtofte at der i år blev købt julegaver til de frivillige samt til alle repræsentantskabsmedlemmer.

Birgit Nielsen foreslog, at der Max blev givet gaver til kr. 500.

Bestyrelsen besluttede, at der bliver indkøbt julegaver for max. 900 kr. til de lønnede medlemmer og for max. 1200 kr. til de ulønnede.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 Orientering fra administrationen

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lotte Poulsen oplyste, at der har været afholdt formand- /næstformandskonference digitalt i domea.dk.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 Orientering fra det særligt udpegede bestyrelsesmedlem.

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jeanette Merklin oplyste, at sagen om fortov i Solkysten er blevet drøftet meget i kommunen og det lyder til, at der i samarbejde med boligselskabet er fundet en mindelig løsning.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.4 Boligorganisationens budget

Da boligorganisationens budget endnu ikke er godkendt, fremlægges dette nu til organisationsbestyrelsen godkendelse.

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, som herefter forelægges førstkommande ordinære repræsentantskabsmøde til orientering.

Referat: Lotte Poulsen gennemgik budgettet som bestyrelsen herefter godkendte.

4.5 Boligsocial helhedsplan 2021-2025

Der har i mange år været en boligsocial helhedsplan i Vejleåparken i Ishøj støttet af Landsbyggefonden, Ishøj Boligselskab, kommunen og AAB. Den nuværende helhedsplan udløber i 2021, og der skal derfor tages stilling til, om der skal søges om en ny boligsocial indsats for perioden 1. november 2021 til den 31. oktober 2025.

Katja Lindblad fra Domea.dk har tilbudt at komme og deltage i et bestyrelsesmøde for at orientere om ovenstående.

Det indstilles, at bestyrelsen tager stilling til om der skal søges om en ny boligsocial helhedsplan samt om Chef for bæredygtige indsatser i domea.dk Katja Lindblad skal komme ud og deltage i et bestyrelsesmøde for at orientere yderligere om ovenstående.

Referat: Lotte Poulsen oplyste, at helhedsplanen udløber i år og der skal derfor laves ny prækvalifikation.

Maria Bundtofte oplyste, at Ishøj boligselskab har båret denne HHP i knap 11 år, seneste tre år med Aab som nu har administrationen. De første to perioder (2x4 år) alene og som eneste almen boligselskab i ishøj på dette tidspunkt. Det menes, at IB sagtens kan løfte det boligsociale arbejde uden at være en del i HHP.

Der har i løbet af 2020 været flere informationsmøder til bestyrelsen samt repræsentanter omkring virken af en boligsocial helhedsplan.

Hvis Ishøj Boligselskab skal fortsætte med helhedsplanen, bliver det dyrere end hidtil, så Maria Bundtofte anbefalede, at Katja Lindblad fra domea.dk inviteres ud til et møde for, at fortælle nærmere om helhedsplanen.

Der var ikke tilslutning i bestyrelsen til, at invitere Katja Lindblad med til et møde.

Umiddelbart mente formanden ikke at det vil være nødvendigt, at betale domea.dk for at Katja Lindblad skriver prækvalifikationen. Dette kan AAB dog gøre lige så godt så det vil kun være en ekstra betaling.

Et medlem oplyste, at han er modstander af helhedsplanen og mente, at det arbejde der ligger i helhedsplanen er en kommunalopgave og ikke en opgave for et boligselskab.

Beslutning: Enstemmigt besluttet om ikke, at fortsætte i helhedsplanen i vejleåparken.

4.6 Fælles omkostninger til driftskontor og Glashus

For at skabe et bedre overblik over fælles udgifter for Ishøj Boligselskab arbejdes der på, at udarbejde en fordelingsafdeling. En fordelingsafdeling er en fiktiv omkostningsafdeling hvor alle fælles relaterede udgifter og omkostninger vil blive budgetteret og herefter fordelt i de enkelte afdelinger efter en eller flere fordelingsnøgler. Der vil blive mulighed for at fordele efter f.eks. anvendelse af timer til drift, anvendelse af glashus' faciliteter m.m.

I dag afholdes alle fælles omkostninger i afdeling 2751, for herefter at blive fordelt ud på de enkelte afdelinger. En fordelingsafdeling vil skabe et bedre overblik og gøre de enkelte afdelingers budgetter mere gennemskuelige.

Administrationen vil udarbejde et eller flere oplæg til fordelingsnøgle, som fremlægges på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter fordele og ulemper ved oprettelse af en fordelingsafdeling for Ishøj Boligselskab.

Referat: Lotte Poulsen omdelte en et oplæg til hvordan fordelingsnøglen kunne være og forklarede, hvordan denne skulle strikkes sammen.

I dag er det afdeling 2751 der også fungere som fordelingsafdeling og det er ikke den korrekte måde at gøre det på. Domea har siden byggeriets opførelse ikke fordelt udgifterne korrekt.

Repræsentantskabet har haft møder om glashuset mhp. Oprettelse af selvstændig afdeling. Mødet hvor beslutningen skulle træffes blev afholdt da kundechef havde nye informationer.

Birgit Nielsen spurgte til hvornår Eazy kommer op at køre som lovet.

Lotte Poulsen oplyste, at det er en opgave som har første prioritet når Tina Kruse Larsen og Finn Rumohr begge er på kontoret fra 1. december 2020.

Poul Erik Christensen bad om at få en deadline for hvornår fordelingsafdelingen er fuld oppe at køre.

Lotte Poulsen oplyste, at ved regnskabsskæringen 1/1-2022 er det planen at det hele er på plads.

Beslutning: En enig bestyrelse besluttede, at der skulle arbejdes videre med etablering af en fordelingsafdeling.

4.7 Personaleforhold

Driftsleder Charlotte Kehlet er opsagt og fratræder endeligt med udgangen af december 2020. Der er i øjeblikket ansat en vikar, Finn Ruhmor, for 4 måneder. Finn Ruhmor har tidligere været ansat i Servicecenter København.

Ejendomsfunktionær Denis Bakija er fratrædt i prøvetiden.

Tina Kruse Larsen er ansat som servicekoordinator og starter den 1. december 2020. Tina Kruse Larsen kommer fra Servicecenter Ballerup og kender derfor Ishøj Boligselskab og alle de opgaver der ligger.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at udover ovenstående skal der ansættes en grøn mand mere.

Per Thuesen fra Kirkehaven tilføjede, at Kirkehaven har fået en rigtig god velkomst tilbage i Ishøj og udtalte stor ros til driftskontoret.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.8 Styringsdialogmøde med Ishøj Kommune

Der afholdes styringsdialogmøde med Ishøj Kommune den 15. december 2020. Hvis bestyrelserne har punkter de ønskes drøftet med kommunen bedes disse meddelt formanden.

Det indstilles, at bestyrelsen tager ovenstående til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5 Byggesager

5.1 Solkysten

Der har været afholdt byggemøde den 5. november 2020. Referatet vedlægges til bestyrelsens orientering.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Jeanette Merklin oplyste, at arbejdet med fortovet var påbegyndt men kunne ikke bekræfte, at kommunen betaler for dette.

Lotte Poulsen tilføjede, at hun havde læst det som domea.dk byg havde sendt til Ishøj Kommune inden arbejdet blev påbegyndt og udefra dette var der ingen tvivl om, at boligselskabet ikke skulle betale for arbejdet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Renoverings- og forbedringsprojektet

6.1 Kirkehaven – Renovering af parkeringskælder

Arbejderne vedrørende parkeringskælderens er udført.

Endelig finansiering er sat i gang. Lånet hjemtages som et 10-årigt banklån.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Per Thuesen oplyste, at arbejdet endnu ikke er udført.

Derudover undrede Per Thuesen og Birgit Nielsen sig over, at bestyrelsen ikke hører noget direkte fra domea.dk omkring låneoptagningen. Derudover har afdelingen også søgt om midler via energisparefonden men heller ikke her hører de noget.

Lotte Poulsen lovede at følge op på disse ting.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Boligorganisationens afdelinger

7.1 Orientering om driftsforhold

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Lotte Poulsen oplyste, at driftskontoret bliver flyttet og fremover bliver det placeret i Glashuset.

Birgit Nielsen spurgte hvad der skal ske med det gamle driftskontor. Lotte Poulsen oplyste, at det endnu ikke er afklaret hvad det skal bruges til.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet for perioden frem til og med ordinært repræsentantskabsmøde i 2021.

25. februar 2021 kl. 17,00 i Glashuset

17. juni 2021 kl. 17,00 i Glashuset med efterfølgende repræsentantskabsmøde

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at det endnu ikke er de endelige datoer, men hun vender tilbage til bestyrelsen med disse.

9 Eventuelt

Referat: Maria Bundtofte oplyste, at hun havde bedt om en køkkenrevision men stadigvæk ikke modtaget denne. Lotte Poulsen oplyste, at der var gang i denne og der mangler ca. 30 lejemål at blive gennemgået.

Maria Bundtofte oplyste, at hun også har bedt om en kælderrevision.