



# ISHØJ BOLIGSELSKAB

## Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Indkaldelse til bestyrelsesmøde

**Dato:** 20. april 2021

**Tid:** 17:00

**Sted:** Team møde, BL sender link

**Dagsorden udsendt:** 13. april 2021

**Deltagere fra bestyrelsen:** Maria Bundtofte, Johnny Jensen, Susan Schumann, Poul Erik Christensen, Birgit Nielsen, Per Thuesen, Lynn Zimmer, Jeannette Merklin og Bent Jensing.

**Øvrige deltagere:** Kundechef Lotte Poulsen (Domea), Tina Tødten (Domea), Bjarne Zetterstrøm (BL), Nana Juhl (BL)

**Referent:** Tina Tødten (Domea)

**Afbud:** Jeannette Merklin, Bent Jensing

Pkt.:		Referat:
01:	<b>Godkendelse af dagsorden</b>	Formanden oplyste, at både Bent Jensing og Lynn Zimmer har trukket sig fra bestyrelsen, hvorfor begge suppleanter, Sally Thorgrimson og Bente Lauridsen, er indkaldt.
02:	<b>Godkendelse af referat fra sidste møder d. 26.november 2020 samt d.16.december 2020, se bilag</b>	Ad 26. november 2020: Pkt. 3.2 Forretningsorden Pkt. 4.3 Opfølgning på betalingen af området omkring Solkysten

		<p>Pkt. 4.6 Fælles omkostninger, se pkt.7.1  Pkt. 6.1 Opfølgning om energisparefonden, se pkt. 6.5  Pkt. 7.1 Opfølgning på det "gamle" drift kontor.  -Referatet blev godkendt efter dialog blandt bestyrelsens medlemmer.</p> <p>Ad 16. december 2020:  Referatet er udsendt til formanden men er ikke blevet godkendt grundet udformningen af referatet. Se bilag fra BL samt medlemmer.  -Formanden ønskede ikke at godkende referatet som det var skrevet. Det vil være en stor opgave at omskrive dette men mange ting burde have været udeladt.  -Birgit Nielsen mente også, at beboerne ville få et chok hvis de læste dette.  -Bestyrelsen besluttede at beholde som det er skrevet dog uden at dette offentliggøres. Såfremt det udleveres skal BL's notat samt bestyrelsesmedlemmernes bemærkninger også udleveres.</p>
<b>03:</b>	<b>Valg af ordstyrer</b>	<p>Ved forespørgsel oplyste Bjarne Zetterstrøm, at det normalt er formanden der er ordstyrer.  Maria Bundtofte blev valgt som ordstyrer.</p>
<b>04:</b>	<b>Revisionsprotokol</b>	<p>4.1 Fremlæggelse og godkendelse af protokol  - Der var ikke nogen revisionsprotokol til godkendelse.</p>
<b>05:</b>	<b>Orienteringspunkter</b>	<p>5.1 Styringsdialogmøde  - Blev aflyst i 2020, grundet fmd. fandt dokumentationspakken værende mangelfuld og uden retvisende billede af selskabets udfordringer. Bestyrelsen har ikke fået forelagt dokumentationspakken. Domea</p>

		<p>tilfører ikke mere til dokumentationspakken.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det er samtidig bemærket, at Ishøj kommune ikke har anmærket handicap venlige boliger i Ø.21-31 som tidligere og derved har man udlejet lejemål efter egne regelsæt.</li><li>- Maria Bundtofte oplyste, at der ikke bliver indkaldt til et nyt styringsdialogmøde i kommunen før næste år.</li></ul> <p>Lotte Poulsen oplyste, at der udarbejdes en ny dokumentationspakke for 2021 når de nye regnskaber foreligger. Denne drøftes efterfølgende i både afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen.</p> <p>Maria Bundtofte oplyste desuden, at Østergården 21 – 31, der tidligere har været mærket som handicapboliger ikke er det længere. Der er kommet forslag fra Ishøj Kommune til, hvordan udlejningen af disse håndteres fremover.</p> <p>5.2 Ekstern revision, se bilag</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ishøj Boligselskab fmd.&amp; næst. fmd. var indkaldt til møde med rådhuset i forbindelse med opsigelsen samt økonomien i selskabet.</li><li>- Bjarne Zetterstrøm oplyste, at kommunen havde indkaldt formanden og næstformanden til et møde, for at blive orienteret om status for opsigelsen af samarbejdet med Domea.dk. Domea.dk har også deltaget i et møde med kommunen og har på dette møde givet udtryk for, at der er nogle økonomiske udfordringer i boligselskabet. På baggrund af dette har kommunen sat ekstern revision i gang af Ishøj Boligselskab.</li></ul> <p>BL oplyser, kommunen er forpligtiget til at foretage en partshøring, idet det er en indgriben i boligselskabets forhold. Der er dog ikke sket noget siden mødet 1. marts 2021. Ad referatet fra IK fremgår det at de</p>
--	--	---

		<p>ligeledes afholder omkostningen til den eksterne revision.</p> <p>Til referatet af mødet med kommunen af 1. marts 2021 bemærkede Birgit Nielsen, at Jeanette Merklin ikke er udpeget af kommunen til at sidde i bestyrelsen, men hun er udpeget af boligselskabet. Rettelig er Jeannette udpeget af boligselskabet.</p> <p>5.3 Personale</p> <p>- Lotte Poulsen oplyste, at oplysningerne omkring de ansatte er personfølsomme oplysninger og de skal behandles som sådanne.</p> <p>Lotte Poulsen oplyste, at driftsleder Finn Rumohr har meddelt, at han ikke ønsker at fortsætte, når hans kontrakt udløber pr. 30. juni 2021.</p> <p>Derudover oplyste Lotte Poulsen, at Fatiha El Amranis ansættelse også er tidsbegrænset og udløber pr. 31. oktober 2021.</p>
06:	<p><b>Opfølgning på tidligere emner som, se evt. mail af d.12.marts 2021, statusopsamling</b></p>	<p>6.1 Byggeregnskabet af Solkysten</p> <p>- Bjarne Zetterstrøm oplyste, at han ikke kender selve byggesagen, men er af Ishøj Boligselskab blevet bedt om at gå ind i sagen. Der er en overskridelse på ca. 72.000 i byggeregnskabet. Dette beløb foreslås at blive dækket af boligorganisationens dispositionsfond. Desværre var både bestyrelsen og beboerne i Solkysten stillet i udsigt, at der skulle være et overskud i på ca. 600.000 kr. meddelt ud ved stiftende afdelingsmøde inden det endelige byggeregnskab var udarbejdet, men dette var desværre ikke korrekt.</p> <p>Bjarne Zetterstrøm har spurgt ind til, hvordan dette kan lade sig gøre og har</p>

		<p>modtaget et dokument, der viser en række ekstraarbejdet på 780.000 kr. Bla. arbejder der blevet stillet som et krav fra kommunen for at kunne opnå ibrugtagningstilladelse. Der har i løbet af byggesagen været afholdt byggemøder men Bjarne Zetterstrøm kan ikke få oplyst i Domea.dk, hvornår byggeudvalget og bestyrelsen har godkendt disse overskridelser. Det forventes, at Domea.dk fremlægger byggeregnskabet samt forklarer de overskridelser der er.</p> <p>Maria Bundtofte og Johnny Jensen har siddet i byggeudvalget og de oplyser, at de ikke er blevet gjort opmærksom på denne overskridelse. Maria Bundtofte undrede sig over nogle af de arbejder er udført, men fristen for regnskabet er overskredet så der er ikke så meget bestyrelsen kan gøre ved dette for nuværende. Derudover oplyste Maria Bundtofte oplyser at OB aldrig har fået oplyst, at det var deres pligt at gennemgå byggesager. Bjarne Zetterstrøm oplyste, at han var af den opfattelse at sådan en overskridelse af byggesagen bør dækkes af byggesagshonoraret og ikke af boligorganisationens dispositionsfond. Dette afvises af Domea.dk.</p> <p>Bjarne Zetterstrøm oplyste, at han ikke fandt den sagsbehandling, der er ført i forbindelse med afslutning af byggesagen særlig professionel.</p> <p>Bjarne Zetterstrøm anbefalede dog, at sagen lukkes og der i stedet fokuseres fremadrettet.</p> <p>Lotte Poulsen oplyste, at bestyrelsen skal tage stilling til, om dispositionsfonden skal dække overskridelsen i byggeregnskabet og efterfølgende godkende regnskabet.</p> <p>Maria Bundtofte undrede sig over, at der i byggeregnskabet var brugt kr. 40.000 på en af beboernes haver og spurgte Lotte Poulsen, om Domea.dk ville dække denne</p>
--	--	--

		<p>udgift. Dette er ikke noget Domea.dk dækker. Maria Bundtofte oplyste, at bestyrelsen ikke var tilfreds med sagsforløbet, men føler ikke, at de har andet valg end at godkende det. Bestyrelsen fandt det svært at godkende regnskabet når de overhovedet ikke har set det. Et medlem spurgte om de kunne risikere at få en påtale af den eksterne revision, hvis de godkendte byggeregnskabet under disse forhold.</p> <p>BN bad om, at det tydeligt fremgår af referatet, at det er under protest, at bestyrelsen godkender regnskabet og således også godkender, at dispositionsfonden dækker en overskridelse i byggeregnskabet på 70.000,- 6 stemte for godkendelse af regnskabet, 1 stemte imod.</p> <p>6.2 M2W - Kan bestyrelsen acceptere redegørelsen? Maria Bundtofte orienterede bestyrelsen om hvad sagen drejer sig om og tilføjede, at Lotte Poulsen ikke var kundechef for boligselskabet på dette tidspunkt.</p> <p>Lotte Poulsen gennemgik det fremsendte notat i hovedtræk.</p> <p>Bestyrelsen spurgte ind til posten vedrørende tømning af dødsbo, om kommunen var informeret og hvad der blev gjort for at opkræve pengene.</p> <p>Lotte Poulsen præciserede, at det ikke drejede sig om dødsbo men en beboer, der var kommet på plejehjem. Fraflytter bliver opkrævet for beløbet.</p> <p>På forespørgsel oplyste Lotte Poulsen, at aftalen med kommunen er lidt speciel i Ishøj. Kommunen administrerer</p>
--	--	---

		<p>ventelisterne, men dækker ikke udgifter ved misligholdelse i flyttesager.</p> <p>Nana Juul bad om at modtage de aftaler der lå med kommunen.</p> <p>Maria Bundtofte lovede at fremsende disse.</p> <p>Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.</p> <p>6.3 Udmyndigelse af dommen, Stenbjerggård</p> <p>- Bjarne Zetterstrøm oplyste, at der er kommet redegørelse i dag og sagen er nu afsluttet så Domea.dk er formentlig i gang med at afslutte sagerne overfor de enkelte beboere.</p> <p>Lotte Poulsen bad bestyrelsen tage stilling til, om beløbene nu skal opkræves hos dem der tidligere har fået henstand. Det drejer sig om 30 lejere og det samlede beløb er kr. 168.000.</p> <p>Maria Bundtofte oplyste, at en af lejerne alene skylder 49.000 kr. og spurgte ind til hvor lang en periode de kan få lov til at afdrage over.</p> <p>Bjarne Zetterstrøm opfordrede til, at bestyrelsen ikke gik ind i enkeltsager, men overlader det til Domea.dk at udarbejde afdragsordninger med de enkelte lejere. Men en afdragsperiode på 12 måneder for de 49.000 kr. vil nok være fornuftigt.</p> <p>Sally Thorgrimson mindede om, at de 7 lejermål, der var sagsøgt har betalt deres opkrævning så der ikke skete dobbelt opkrævning hos disse.</p> <p>Dette lovede Lotte Poulsen der nok skulle være opmærksomhed på.</p> <p>Bestyrelsen godkendte, at lejerne opkræves.</p>
--	--	--

		<p>6.4 Køkkenrevision, Stenbjerggård</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- I november var meldingen fra <a href="http://domea.dk">domea.dk</a> at den "bare skulle kvalitetstjekkes". På mødet 8. feb. satte <a href="http://Domea.dk">Domea.dk</a> selv en ny frist d.1.april. Status: Den er endnu ikke modtaget.</li><li>- Lotte Poulsen gennemgik det udsendte bilag og gjorde opmærksom på, at det var et bilag med personfølsomme oplysninger.</li></ul> <p>De første etaper løber over 20 år, hvilket har været et krav fra Ishøj Kommune. Øvrige etaper afdrager over 15 år.</p> <p>Der er nogle få uoverensstemmelser, f.eks. er der nogle der har fået oplyst, at de har en tilbagebetalingsperiode på 15 år, men det er over 20 år de afdrager. Til gengæld er deres månedlige betaling mindre end det oplyste. Det er muligt at hæve den månedlige betaling for disse lejere, hvis bestyrelsen ønsker dette.</p> <p>Der er 3 lejemål, der ikke betaler for deres køkken, 2 lejemål hvor hovedstolen på lånet umiddelbart ikke kan ses, 1 lejemål har 2 råderetssager, men kun betaler for den ene. Dette forhold skal undersøges nærmere for at få afklaring af tilbagebetalingsperioden.</p> <p>Konklusionen er, at ud af de 200 råderetssager er der 5-6 stk. der er skal undersøges nærmere.</p> <p>Driftspersonalet har gennemgået hyblerne og har registreret, hvilke køkkener der er etableret. Hyblerne betaler også for køleskabe via huslejen.</p> <p>MB var ærgerlig over, at materialet først kommer nu når bestyrelsen har efterspurgt det siden starten af 2020.</p> <p>MB mente, at det var besluttet, at trinetter i hyblerne betalte afdelingen for men fuldt</p>
--	--	---



		<p>køkken skulle beboerne selv betale via råderetten.</p> <p>MB fandt det også problematisk, hvis nogle lejer har modtaget boligstøtte uberettiget, fordi boligerne ikke har været registreret korrekt. Hvem tager ansvaret for det?</p> <p>Lotte Poulsen oplyste, at dette i givet fald er et mellemværende mellem udbetaling Danmark og den enkelte lejer.</p> <p>MB spurgte ind til de 3 sager hvor lejer ikke betaler for nyt køkken, om det er en udgift som Domea.dk vil gå ind og dække.</p> <p>Lotte Poulsen oplyste, at det er noget som afdelingen betaler for og årsagen formentlig skal findes, hvis driften ikke har oplyst, til Domea.dk at der blev opsat nyt køkken.</p> <p>MB ville gerne have et møde med Lotte Poulsen omkring råderetssagerne.</p> <p>BL oplyste, at det er svært at rette op på, men der skal varsles en lejestigning ved en eventuel fraflytning så den kommende lejer kommer til at betale for køkkenet.</p> <p>Bestyrelsen bør også overveje, om der er et forretningsføreransvar i denne sag såfremt, at der er begået en fejl der medfører tab.</p> <p>Lotte Poulsen præciserede, at oplysningerne der er fremlagt, er fortrolige og det er bestyrelsens eget ansvar at ingen andre ser dem og sletter oplysningerne når de ikke skal bruges længere.</p> <p>Bestyrelsen tog foreløbig orienteringen til efterretning og venter tilbagemelding efter MB og Lotte Poulsen har haft møde.</p> <p>6.5 Status energirenovering i Kirkehavens P-kælder. - Lotte Poulsen oplyste, at der er optaget et</p>
--	--	--

		<p>lån på kr. 670.000 og der er ikke modtaget tilskud fra Sparefonden. Domea.dk har rettet henvendelse til Sparefonden mhp. på om der er søgt et tilskud.</p> <p>Per Thuesen oplyste, at det var en del af det budgetforslag som beboerne godkendte, at der skulle søges om dette tilskud.</p> <p>(Efter mødet: Dette er ikke korrekt, der er i budgettet indregnet en årlig besparelse på energiforbruget på 60.000,-)</p> <p>Derudover undrede PT sig over, at der var optaget lån inden der forelå svar fra energisparefonden.</p> <p>MB vil gerne høre Domea.dk om, hvad der skal oplyses til beboerne når de har godkendt budgetforslaget under forudsætning af der kom tilskud fra energisparefonden.</p> <p>Lotte Poulsen oplyste, at hun på stående fod havde meget svært ved at svare på spørgsmålet men lovede, at undersøge dette nærmere hos Domea.dk.</p> <p>6.6 Brunata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hvad er status? Hvordan vil Domea afregne og håndtere situationen ved aflæggelse af Forbrugsregnskabet?</li> <li>- I Stenbjerggård er der flere lejemaal der ikke har ville åbne så der kunne skiftes målere og Maria Bundtofte bad om, at få oplyst hvordan sagen kan blive afsluttet.</li> </ul> <p>Lotte Poulsen lovede at vende tilbage med svar på dette inden for 14 dage.</p>
07:	<b>Beslutningspunkter</b>	<p>7.1 Glashuset, fordelingstal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oplæg fra Domea efter beslutning truffet d. 26. november 2020. Fordelingsoplæg fra mødet er vedhæftet som bilag</li> <li>- Lotte Poulsen havde udarbejdet et oplæg</li> </ul>

		<p>til fordelingsaftalen som bestyrelsen modtog til møde d.26/11-20.</p> <p>BN oplyste, at tidl.arbejdsgruppe aldrig er blevet færdige med arbejdet, dels fordi det ikke er oplyst, hvilke indtægter der er for udlejning af lokalerne i glashuset og dels fordi medlemmerne af arbejdsgruppen var meget langt fra hinanden.</p> <p>Afd.Kirkehaven vil gerne være med i samarbejdet men da de har deres eget selskabslokale, mener de ikke, at lejere fra deres afdeling vil være interesseret i at leje lokaler i Glashuset. Derfor syntes de 9 % som Kirkehaven skal bidrage med i oplægget noget højt sat.</p> <p>PT mente også, at der skulle foreligge et driftsregnskab før der kunne tages beslutning om noget.</p> <p>MB tilkende gav, at det var korrekt at Kirkehaven havde deres eget selskabslokale men driftspersonalet, som også er Kirkehavens, har deres gang i Glashuset og har også lokaler der.</p> <p>BN efterlyste den brochure, der skulle udarbejdes af personalet, så bestyrelsen kunne se hvilke arrangementer der holdes der.</p> <p>ST præciserede, at driften er fælles for alle afdelinger og det skal alle betale for, men kan godt forstå, at afdeling Kirkehaven ikke vil være med til at betale for udlejningslokalerne og foreslog, at der laves 2 fordelingsnøgler, en for driften og en for udlejningslokalerne.</p> <p>MB oplyste, at det boligsociale arbejde også er en stor del af Glashuset og det vedrører hele boligselskabet.</p>
--	--	---

		<p>MB oplyste, at det også skal findes ud af hvad der skal ske med det gamle driftskontor.</p> <p>På forespørgsel oplyste Lotte Poulsen, at tallene vil komme i forbindelse med budgetlægningen. Det forventes ikke, at der tages beslutninger om fordelinger på dette møde. Der skal først sættes tal på, blandt andet til DV-plan for Glashuset, forbrug, indtægter m.m.</p> <p>7.2 Selskabets regnskaber</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Normalt vil regnskaberne samt budgetter blive fremlagt til ordinært OB-møde i juni hvor der også er ordinært repræsentantskabsmøde. Bestyrelsen bedes tage beslutning om disse skal leveres af Domea som hidtil eller den nye administration skal udarbejde disse. Det ses ikke relevant at danne nye budgetter da det formentlig vil være misvisende i administrator skift men fordelingstillene i fordelingsafdelingen er relevant særligt forhold til glashuset.</li><li>- MB oplyste, at Lotte Poulsen har oplyst at domea.dk er i gang med at udarbejde regnskaber.</li></ul> <p>BL tilføjede, at når budgettet træder i kraft pr. 1. januar 2022 er det naturligt at det er noget den nye administrator udarbejder.</p> <p>7.3 Solkysten</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Idet afdelingsbestyrelsen har trukket sig, skal der udpeges to medlemmer fra organisationsbestyrelsen til at varetage Solkysten interesser, særligt indtil der vælges ny bestyrelse til afdelingsmøde.</li><li>- MB orienterede om situationen i Solkysten og bad Lotte Poulsen om, at sørge for, at der kom en skrivelse rundt til beboerne i afdelingen om, at der alligevel ikke bliver opsat overvågning eller dørtelefoner i</li></ul>
--	--	--

		<p>afdelingen da der ikke er penge til det i byggeregnskabet. Dette mente MB Domea.dk selv måtte tage ansvaret for og at hun i øvrigt har forespurgt til denne tidligere.</p> <p>Maria Bundtofte, Poul Erik Christensen og Sally Thorgrimson varetager afdeling Solkystens interesser indtil der er valgt en ny afdelingsbestyrelse.</p> <p>7.4 Godtgørelse af løn  - Bestyrelsen bedes tage beslutning om organisationsbestyrelsen skal betale for at frigøre et medlem til deltagelse i præsentationer af nye forretningsførere d. 27.-28. april 2021.  - Maria Bundtofte oplyste, at punktet ikke længere skulle behandles.</p> <p>7.4 Tilbagemelding til repræsentantskabsmedlemmer vedr. to forespørgsler, se vedhæftet bilag  - Det blev aftalt, at Maria Bundtofte svarer på spørgsmålene sammen med BL og relevante medarbejdere.</p>
08:	Overvejelser	<p>8.1 Fremtidigt samarbejde med Ishøj kommune  - Efter beslutningen om udtrædelsen af den bolig sociale helhedsplan, bedes bestyrelsen forholde sig til, hvordan Ishøj Boligselskab skal opretholde den boligsociale indsats.  - MB oplyste, at Huslederens ansættelse som nævnt udløber pr. 31. oktober 2021. Det skal derfor afklares, hvordan drift af Glashus, midler til løn m.m. finansieres samt afklares fra OB hvad der ønskes i IB af boligsociale initiativer.</p> <p>BL foreslog, at bestyrelsen udskød dette punkt til næste møde.</p>

		<p>Lotte Poulsen oplyste, at det er vigtigt gøre den nye administrator opmærksom på, at huslederens ansættelse udløber pr. 31. oktober 2021.</p>
<b>09:</b>	<b>Relevante møder</b>	<p>D.27.april 2021 D.28.april 2021</p> <p>MB oplyste, at SS deltager i møderne i stedet for LZ.</p>
<b>10:</b>	<b>Eventuelt</b>	<p>MB oplyste, at hun havde modtaget en mail fra to repræsentantskabsmedlemmer der ønskede et referat fra beslutningen om BL dating processen fremgår samt yderligere spørgsmål som bevæger sig ud i forskellige emner i selskabet. Der bliver forespurgt til præsentationsmaterialet.</p> <p>BL oplyste, at det er kun organisationsbestyrelsens udvalg der modtager dette da det er dem der skal indstille hele organisationsbestyrelsen til beslutningskompetencen. Det er kun hvis der skiftes administrationsform det skal godkendes i repræsentantskabet.</p> <p>Derudover oplyste Nana Juul, at der er tidligere givet bemyndigelse til, at formanden kunne mødes alene med de nye administratorer og, at dette er ikke normal praksis.</p> <p>ST oplyste, at det var både Fmd. og et medlem fra OB (PEC) der skulle mødes med administratorerne og ikke kun MB.</p> <p>Det blev oplyste, at der var præsentationsrunder med nye administratorer i den kommende uge og derefter bliver der givet til tilbagemelding til bestyrelsen og repræsentantskabet.</p>

		<p>MB anmoder til jobbeskrivelse på driftsleder og husleder stillingen til OB og at OB generelt bør se disse stillingsbetegnelser der foreligger i selskabet.</p> <p>MB oplyste, at hun har bedt om en udspecificering af BL's fakturerer men endnu ikke modtaget disse.</p>
<b>11:</b>	<b>Lukket punkt</b>	Se særskilt bilag
<b>12:</b>	<b>Næste møde</b>	<p>OB møde d.5.maj 2021</p> <p>Repræsentantskabsmøde blev aftalt til 21. Juni 2021.</p>