



Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Dato: 5. oktober 2021

Tid: 17.30 – 21.40

Sted: Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Deltagere fra bestyrelsen: Maria Bundtofte, Johnny Jensen, Birgit Nielsen, Jeanette Merklin, Per Thuesen, Poul Erik Christensen, Susan Schumann, Susanne Brockhoff Claudi.

Øvrige deltagere: Fra DAB Marianne Toftgaard Jensen chefkonsulent, Carina Seifert, direktør, Lars Østergaard afdelingschef

Afbud: Elsebeth Rasmussen

Referent: Marianne Toftgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

<u>1) Ishøj Boligselskab</u>	<u>4</u>
a) Godkendelse af dagsorden	4
b) Godkendelse af referater	4
c) Orientering ved formanden	5
d) Bestyrelsesforhold	5
e) Personaleforhold (lukket punkt)	7
f) Gaver til ansatte	7
g) Udlejning	8
h) Boligorganisation Ishøj Boligselskab - inkasso ved fraflytning	9
i) Parallelsamfundspakken	12
j) Selskabets økonomi til drøftelse med Ishøj Kommune	16
k) Forsikringsforhold	17
l) Ændring af selskabets vedtægter	18
m) Status på selskabets klagesager overtaget fra Domea (lukket punkt)	19
<u>2) Godkendelse af budget for 1.1.2022 – 31.12.2022 (bilag 1)</u>	<u>21</u>
a) Selskabets budget	21
b) Afdelingernes budget (Bilag 2)	22
<u>3) Byggesager</u>	<u>23</u>
a) Endelig godkendelse af skema C samt ny skæringsdato (bilag 3 og 4)	23
b) Afdeling Solkysten – fugtproblemer	26
c) Afdeling Kirkehaven – udbedring af fejl og mangler (bilag 5)	26

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 3 af 37

4)	<u>Helhedsplanen</u>	27
	a) Fremtid for Ishøj Boligselskab efter udtrædelse af helhedsplanen.	32
5)	<u>Effektiv drift 2021-2026</u>	33
6)	<u>Styringsdialogmøde</u>	35
7)	<u>Gavepolitik (bilag 6)</u>	35
8)	<u>Afdelingerne generelt</u>	37
	a) Afdelingsmødernes forløb	37
9)	<u>Næste møde</u>	38
10)	<u>Eventuelt</u>	38

1) Ishøj Boligselskab

a) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Bestyrelsen godkendte dagsordenen.

b) Godkendelse af referater

Administrationsselskabet Domea har udarbejdet referat fra regnskabets møde afholdt den 21. juni 2021.

Formand Maria har indsendt følgende indsigelser til referatet;

Pkt. 2, afsnit 2:

Afsnittet skal omformuleres - eller fjernes.

IB havde opsagt aftalen d.25/6-20 - så irrelevant, at Domea meddelte noget, da de havde fået samme besked et utal af gange frem til december. Tænker ikke vi skal ud i noget her.

Pkt.2, afsnit 5: Personalsituationen: Bør omformuleres: Finn var i tidsbestemt vikariat og Tina oplyste, at hun ikke ønskede administrationsskifte i sin opsigelse, så tænker ikke det behøver at fremgå.

Ville gerne kunne tilrette selv, men det er PDF - og ja ved fra Tina Kruse, at det referat har ligget færdigt i længere tid, så øv opgave midt i ferie tid.

Ændring ønskes, således at der ikke fremgår navne? Dvs. et medlem, formanden, osv. Hvordan Domea fremgår er op til jer.

Der er ikke modtaget tilbagemelding fra Domea pr. 2. august 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referatet med nævnte ændringer.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 5 af 37

Referat: Marianne oplyste, at i referatet under godkendelse af regnskab, ønskede bestyrelsen at se den aftale med Ishøj Kommune omkring indflytningen i Solkysten, men den præcise tekst i den aftale kendes ikke.

Der er nu modtaget fra Domea dags dato en kopi af skema A, hvor der er anført, at Ishøj Byråd den 6. september 2016 har godkendt skema A under forudsætning af, at lokalplan 1.75 godkendes, og at boligselskabet indgår en aftale med Kommunen om 100% kommunal anvisningsret til boligerne. Ishøj Kommune skal varsles senest 3 mdr. før boligerne er klar til udlejning, og hæfter tidligst for evt. tomgangsleje 3 mdr. efter boligerne er indflytningsklare.

Det blev oplyst fra flere bestyrelsesmedlemmer, at det var almindelig kendt, at Ishøj Kommune havde problemer omkring udlejningskontoret i denne periode, hvor der kun var to medarbejdere på kontoret. Endvidere kunne det oplyses, at en medarbejder i Kommunen mente, at der blot skulle udlejes efter de tre første måneder. Dette har så kostet et stort lejetab for Ishøj Boligselskab.

Bestyrelsen godkendte herefter referatet med bemærkninger fra formand og tog orienteringen omkring skema A til efterretning.

c) Orientering ved formanden

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden henviste til punkt senere på dagsordenen og orienterede omkring mødet med Ishøj Kommune den 7. september 2021. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

d) Bestyrelsesforhold

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 6 af 37

Bestyrelsen for Ishøj Boligselskab og de hertil knyttede afdelinger Stenbjerggård, Søvej Huse, Kirkehaven og Solkysten efter repræsentantskabet den 21. juni 2021 af:

	Afgangs år:	Valgt af:
Maria Bundtofte, formand	30.06.2023	Repræsentantskabet
Johnny K. Jensen, Næstformand	30.06.2022	Repræsentantskabet
Susan Schumann	30.06.2023	Repræsentantskabet
Birgit Nielsen	30.06.2023	Repræsentantskabet
Elsebeth Rasmussen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Poul Erik Christensen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Per Thuesen *	30.06.2022	Repræsentantskabet
Susanne Brockhoff Claudi *	30.06.2022	Repræsentantskabet
Jeanette Merklin	30.06.2023	Repræsentantskabet

Med DAB som administrator.

*Per Thuesen samt Susanne Brockhoff Claudi sidder i bestyrelsen indtil afdeling Solkysten har valgt repræsentanter på sit afdelingsmøde til at træde ind i organisationsbestyrelsen, således at alle afdelinger er repræsenteret.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Afdeling Solkysten har nu valgt en afdelingsbestyrelse på deres afdelingsmøde den 28. september 2021. Afdelingsbestyrelsen har endnu ikke konstitueret sig, og besluttede at der først bliver deltagelse fra Solkysten på det næste organisationsbestyrelsesmøde.

Dette bliver således det sidste møde, som Per Thuesen og Susanne Brockhoff Claudi deltager i.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

e) Personaleforhold (lukket punkt)

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 7 af 37

f) Gaver til ansatte

I de administrerede boligselskaber i Køge og omegn samt i Vildtbanegaard har selskaberne tilsluttet sig fælles gaveindkøb af julegaver til de ansatte på ejendomskontorerne. Se iøvrigt punkt i dagsordenen omkring gavepolitik.

Der havde i årene forinden været meget forskellig tilgang fra selskaberne til, hvilken form for gaver de ansatte skulle have, herunder størrelsesorden på gaver og hvem der skulle have gaver osv.

De seneste år har et gavefirma administreret gaveindkøbet for selskaberne. Gavefirmaet har alt fra køkkenservice, tasker, alkohol, elektronik mv. En gruppe af de ansatte vælger hvert 5-7 forskellige gaver som de ansatte kan vælge mellem. Prisniveauet er typisk mellem 550 – 650 kr. per gave. Den ansatte får et link tilsendt til sin mail eller via lederen på ejendomskontoret, hvor ansatte så kan vælge den gave de ønsker. Omkostningen til julegaveindkøbet afholdes af selskaberne selv.

Gaverne omdeles på det årlige julemøde for alle ansatte i selskaberne i Køge og Ishøj til december. Julemødet afholdes en gang årligt og er en af 3-4 arrangementer om året. Der vil typisk være to mester møder, hvor ledere og kontorpersonale deltager, et sommerarrangement og et julearrangement. Omkostningen til afholdelse af arrangementerne deles mellem alle selskaberne.

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at godkende at de ansatte i Ishøj Boligselskab bliver en del af den fælles gaveindkøbspolitik samt tage øvrige ovennævnte til efterretning.

Referat: På forespørgsel oplyste Marianne, at der til møderne to gange årligt er dagsorden med fagligt indhold og sparring med hinanden, her deltager driftsleder og mesterassistent. Der udover er der en sommerudflugt og endelig et julemøde, hvor gaver omdeles og man ønsker hinanden god jul. På de sidste to møder deltager samtlige funktionærer.

Bestyrelsen godkendte proceduren omkring fælles gaveindkøbspolitik og tog øvrige ovennævnte til efterretning.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 8 af 37

g) Udlejning

Der blev den 7. september 2021 afholdt møde med Ishøj Kommune, Ishøj Boligselskab v/formand og næstformand samt DAB for drøftelse/afklaring af Kommunens varslede revisionsundersøgelse af selskabet samt drøftelse af lejetab for afdeling Solkysten samt tab ved fraflytninger i afdelingernes regnskaber.

Kommunen forsikrede, at der er betalt for lejetab samt øvrige tab ved fraflytninger til selskabet. I denne forbindelse blev aftalt, at DAB fremsender spørgsmål til Kommunen, som videresendes til tidligere administrator.

Det blev ligeledes konstateret, at afdeling Solkysten endnu ikke er indført i udlejningsaftalen. Dette vil der blive fulgt op på. Den nuværende udlejningsaftale udløber pr. 31.12.2021.

Nedenfor link til den årlige Boligrapport for 2020, som blev godkendt af Byrådet tirsdag den 7. september 2021. Mail med link er endvidere sendt til selskabets bestyrelse.

<https://ishoj.dk/borger/bolig/lejobolig/boligrapporter/>

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen drøftede boligrapporten og specielt økonomien på de fraflyttede lejere samt nye tilflyttere.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

h) Boligorganisation Ishøj Boligselskab - inkasso ved fraflytning

Det er vigtigt at sikre, at der løbende sker en kompetent og håndfast opfølgning på den gæld, der i forbindelse med fraflytning ikke betales af de fraflyttende lejere, og som afskrives regnskabsteknisk i afdelingernes regnskaber – "tab ved fraflytning".

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 9 af 37

DAB har gennem en årrække finpudset den procedure der anvendes i opfølgningen, og har i denne forbindelse fået gode resultater for de administrerede boligorganisationer.

Inkassoproceduren

Den aftalte inkassoprocedure i DAB ved fraflytning kan beskrives i følgende punkter:

- Der sendes en endelig flytteafregning.
- Der sendes tre rykkere i forlængelse af dette – den anden rykker med tilbud om frivilligt forlig, og den tredje "rykker" er et advokatbrev.
- Derefter overgives sagen til Intrum, der foretager en hurtig opfølgning overfor fraflytter, og senere vurderer om sagen skal til Inkasso.
- Der er som udgangspunkt sat en grænse på kr. 10.000 for gæld på flyttesager, der videregives til retslig inkasso ved fogedretten – men/og der foretages tillige en konkret vurdering af hver enkelt sag.
- På ethvert tidspunkt i sagsbehandlingen kan fraflytter indgå et frivilligt forlig om afdrag.

DAB samarbejder med inkassofirmaet Intrum i forhold til gæld på fraflyttere.

Samarbejdet blev startet i 2003, og samarbejdet har resulteret i gode resultater med en høj løsningsprocent, og med et fald i det reelle antal sager ved domstolene og omkostninger til advokat i denne forbindelse.

En væsentlig årsag til dette har dels været en målrettet indsats meget tidligt i rykkerprocessen, men også at overlade både opfølgning og retslig behandling til Intrum og den tilknyttede advokat.

Ved dette samarbejde er sikret, at opfølgningen sker på et højt fagligt niveau – både ved inkassofirmaet, men også ved en evt. retslig behandling af boligorganisationernes tilgodehavender.

Processen hos Intrum er delt op i forskellige typer af inkassosager.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 10 af 37

Inkasso-sager

Den største mængde af sager på årsbasis er små sager, der ikke vil blive fulgt op med egentlig inkasso, men hvor betalingsviljen er stor. Vurderingen af om sagen skal gå til retslig inkasso beror på beløbstørrelser og evt. principielle forhold.

Der bliver tale om egentlig retslig inkasso, hvor det vurderes at en sådan opfølgning er relevant.

Ved egentlig retslig inkasso løses op mod halvdelen af sagerne ved at fraflytter betaler – evt. via betalingsaftaler.

Sagernes hovedstol udgør fra kr. 10.000 og opefter.

Internationale sager

Et lille antal sager – men samarbejdet med Intrum sikrer at der også følges op på fraflyttere, der er flyttet til udlandet,

Dette dækker alle typer sager – inkasso, reminder og overvågning.

Overvågning

Langt den største del af sagerne ligger til overvågning, da det er her insolvente fraflyttere, potentielle inkassosager, sager under udredning og forhandling, mv. ligger. Mange sager kan være 5 – 10 – 15 år, eller ældre, alt efter en vurdering af, om det er relevant at sikre forældelse ikke indtræder.

Inkasso i Ishøj Boligselskab

DAB vil som administration for Ishøj Boligselskab inddrage boligorganisationen i denne inkassoproses, ved at indgå aftale med Intrum på selskabets vegne.

Aftalen er en såkaldt "no cure-no pay" aftale, hvor Intrum honoreres med en andel af den gæld/de beløb, de kan inddrive.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 11 af 37

Herved vil DAB som et led i den almindelige administration sikre, at Ishøj Boligselskab løbende får indbetalt andele af afskrevne tab som ekstraordinære indtægter i boligafdelingerne.

Det indstilles at bestyrelsen tager denne orientering til efterretning, og godkender at inkasso ved fraflytning følger denne model.

Referat: Formanden ønskede oplyst, om denne procedure også benyttes ved lejerestancer.

Carina Seifert forklarede, at det gør den, i og med at lejeren opsiges ved manglende betaling og manglende aftale om afdrag på gæld.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte, at inkasso ved fraflytning følger denne model.

i) Parallelsamfundspakken

Den 15. juni 2021 præsenterede Indenrigs- og Boligministeriet en aftale under overskriften *Blandede boligområder – næste skridt i kampen mod parallelsamfund*. Aftalen er indgået mellem Socialdemokratiet (Regeringen), SF, Venstre, Dansk Folkeparti, Konservative og Liberal Alliance.

Aftalen er et tillæg til parallelsamfundspakken og medfører en ny kategori af boligområder, som kaldes forebyggelsesområder. Det betyder også, at der tilføjes en ny liste til de eksisterende lister over hårde ghettoer, ghettoområder og udsatte boligområder.

I lovgivningen vil de hårde ghettoområder fremover blive benævnt omdannelsesområder, og ghettoområder vil blive parallelsamfund. Udsatte boligområder vil fortsat have samme betegnelse, og til de tre føjes altså forebyggelsesområder.

Hidtil har perioden, et boligområde skulle være ghettoområde (nu parallelsamfund) for at blive hård ghetto (nu omdannelsesområde), været

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 12 af 37

fire år – denne udvides nu til fem år. Dette er vigtigt, idet nedrivning eller salg forudsættes i de hårde ghettoområder/omdannelsesområder.

De fire kategorier udgør i sommeren 2021 tilsammen 83 boligområder, hvoraf de nye forebyggelsesområder ifølge ministeriet i alt repræsenterer 58 områder og 110.000 beboere. Lister over de fire kategorier af områder vil som hidtil blive lanceret den 1. december hvert år.

Aftalen evalueres i folketingsåret 2024-2025. Evalueringen vil indeholde en analyse af, om aftalen har ført til social eksport mellem kommuner.

Definitionen af et forebyggelsesområde.

Den nye kategori indføres ifølge aftalen for at styrke den forebyggende indsats og give kommuner og boligorganisationer mulighed for og pligt til at sætte ind i områder, hvor der er risiko for at parallelsamfund vokser frem.

Et forebyggelsesområde har mere end 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere med ikke-vestlig oprindelse overstiger 30%, og som samtidig lever op til to af fire yderligere fastsatte kriterier.

Kriterierne er vedtaget uden ændringer fra forslaget og er dermed som følgende:

Andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30%

Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet de seneste 2 år

Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse udgør minimum 30% udregnet som gennemsnit over de seneste 2 år

Andelen af beboere mellem 30 og 59, som alene har en grundskoleuddannelse udgør minimum 60%

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 13 af 37

Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige mellem 15 og 64 år (eksklusiv uddannelsessøgende) udgør mindre end 65% af den gennemsnitlige bruttoindkomst for regionen

Med indførelsen af forebyggelseslisten og de strammere kriterier, skal der indføres obligatorisk fleksibel udlejning i boligområderne. Det betyder, at der gives fortrinsret til boligsøgende, som er under uddannelse eller i beskæftigelse.

Samtidig strammes reglerne for kommunal anvisning, så kommunen ikke længere kan anvise boligsøgende fra ikke vestlige lande, som har en dom eller er løsladt indenfor de seneste 6 måneder, eller som har modtaget integrationsydelse eller kontanthjælp minimum 2 af de seneste 6 måneder.

Sidst gives der mulighed for godkendelse af nedrivning og genhusning efter samme regler som udsatte boligområder.

For de kommuner, hvor en stor del af de almene boliger bliver omfattet af reglerne, indføres et loft, så højst 30% af de almene familieboliger omfattes af de skærpede regler om kommunal anvisning.

For at udvide kommunernes råderum for at anvise de boligsøgende, indføres en mulighed for at indgå frivillige aftaler med private udlejere. Der står således i aftalen at "...alle kommuner skal kunne indgå frivillig aftale med privat udlejere". Her kan staten i en tidsbegrænset periode, yde økonomisk støtte til kommunen ved højere leje.

Fakta om boligområdet

Afdeling Stenbjerggård er ifølge ministeriets beregninger en af de 58 boligområder på den nye forebyggelsesliste.

Da afdelingen er lille er den lagt sammen med hele Vejleåparken, hvor der bor 4.986 personer.

For Vejleåparken ser statistikken for de fem kriterier således ud:

Kriterie	Max./min. værdi	Stenbjerggård
Andelen af indvandrere og		

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 14 af 37

efterkommere fra ikke-vestlige lande	>30%	56,6%
Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer	≥1,51%	1,86%
Andelen af beboere mellem 18 og 64 år udenfor arbejdsmarkedet eller uddannelse	>30%	24,9%
Andelen af beboere mellem 30 og 59, som alene har en grundskoleuddannelse	>60%	64,7%
Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige mellem 15 og 64 år (eksklusiv uddannelsessøgende)	<65%	58,3%

Dermed lever Vejleåparken herunder Stenbjerggård op til 4 af 5 kriterier.

Hvordan kan boligselskabet arbejde for at styrke boligområdet?

Med den nye aftale om forebyggelseslister er der behov for en indsats, som kan styrke det boligsociale, forebyggende arbejde.

Hvilke indsatser der konkret er behov for, afhænger af boligområdet og af de indsatser, som allerede er i gang. Det kan være at boligafdelingen allerede er en del af et boligsocialt projekt, eller at der er indgået aftale om fleksible udlejning- og anvisningsregler med kommunen.

Med aftalen om indførelse af den nye forebyggelsesliste bør boligselskabets bestyrelse imidlertid tage initiativ til at drøfte, om der er behov for yderligere tiltag eller en revurdering af de eksisterende. Denne drøftelse kan eventuelt ske i et samarbejde med afdelingsbestyrelserne.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 15 af 37

I Ishøj Boligselskab er der indgået aftale med Ishøj kommune om en udlejningsaftale. Udlejningsaftalen betyder, at Ishøj Kommune anviser samtlige ledige boliger. Formålet er, at løse påtrængende boligsociale opgaver og styrke beboersammensætningen i selskabets afdelinger.

For Ishøj Boligselskab foreslår DAB, at selskabsbestyrelsen fortsætter med at have fokus på emnet og drøfter, hvilken muligheder bestyrelsen ser i samarbejdet med Ishøj Kommune eller øvrige boligafdelinger.

DAB vil i den kommende tid være med til at afdække og understøtte de indsatser selskabet og afdelingerne ønsker at gøre.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøftes hvilken muligheder der kan arbejdes videre med.

Referat: Carina orienterede om parallelsamfundspakken og oplyste, at denne også hænger sammen med punkt senere på dagsordenen i forhold til en boligsocial medarbejder.

Der blev spurgt ind til statistikken, om ikke det er muligt at få kun Stenbjerggårds statistik istedet for en opgørelse over hele Vejleå området. Carina gjorde opmærksom på, at indsatsen vil blive set som samlet for området, når der opgøres statistik til listerne.

Lars nævnte, at det vil være fint at have kun Stenbjerggårds tal, for at se statistikken i forhold til den indsats som ydes i Ishøj Boligselskab. DAB lovede, at se om det er muligt at finde statistik kun for Stenbjerggård.

Der blev henvist til unge og uddannelse i nærmiljøet, hvor regeringen har gjort det rigtig svært for særligt vestegnskommunerne, hvor unge pludselig skal tage langt for en uddannelse.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, og drøfter yderligere på andet punkt under dagsordenen.

j) Selskabets økonomi til drøftelse med Ishøj Kommune

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 16 af 37

Som tidligere nævnt blev der den 7. september 2021 afholdt møde med Ishøj Kommune, Ishøj Boligselskab v/formand og næstformand samt DAB for drøftelse/afklaring af Kommunens varslede revisorundersøgelse af selskabet samt drøftelse af lejetab for afdeling Solkysten samt tab ved fraflytninger i afdelingernes regnskaber.

Ishøj Kommune slog fast, at Kommunen ikke længere ønsker en revisionsundersøgelse af selskabets økonomi. Man har undersøgt flere forhold, ligesom regnskab og revisionsprotokollat ikke har givet anledning til bemærkninger fra Kommunens side.

Bestyrelsen ved formand og næstformand havde flere spørgsmål, ligesom DAB stillede spørgsmål ved dele af regnskabet, bl.a. akkumuleret underskud på udlejning i afdelingernes budgetter. Ligeledes undrede det DAB, at tidligere administrator har taget banklån, og dermed ikke har skullet spørge Kommunen om tilladelse til låneoptagelse – ligesom der er store renter på disse lån. Kommunen bekræftede, at der ikke ligger ansøgninger fra tidligere administrator.

Kommunen fastholdt sin beslutning, at der ikke iværksættes en revisionsundersøgelse, men indvilligede i, at DAB fremsender spørgsmål til regnskab mv., som Kommunen gerne videreformidler til tidligere administrator.

Det indstilles til bestyrelsen at tage ovennævnte til efterretning.

Referat: Bestyrelsen oplyste, at de var bekendt med, at borgmesteren havde handlet egenrådigt, da han oplyste, at han ville igangsætte en revisionsundersøgelse, idet byrådet skal godkende sådan en handling, der koster mange penge, og dette var ikke sket.

Der er flere forhold i forhold til regnskabet, som bestyrelsen ønsker en redegørelse for, bl.a. lånet til Kirkehaven, som Domea havde lagt ud for, og nu i forbindelse med administratorskifte, så hæfter selskabet via dispositionsfonden, så denne er blevet negativ. Denne aftale ønskes fortsat redegjort for.

Formanden afventer nu referat fra mødet med Ishøj Kommune.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 17 af 37

Det blev påpeget, at fremover vil det blive nødvendigt med skriftlighed i forhold til Kommunen, så alt kan dokumenteres.

Bestyrelsen tog herefter ovennævnte til efterretning.

k) Forsikringsforhold

I forbindelse med at selskabet er overgået til ny administrator, har det vist sig, at forsikring på personalet ophørte samtidig med administrationsaftalen med tidligere administrator ophørte, idet tidligere administrator har en fælles forsikring for alle de administrerede medarbejdere.

DAB har en samarbejdsaftale med forsikringssselskabet Codan, og i den forbindelse har DAB på vegne af Ishøj Boligselskab tegnet en lovpligtig arbejdsgiverforsikring for personalet, således at de er fuldt dækket.

Ishøj Boligselskabs ejendomsforsikring hos Willis er stadig gældende.

DAB vil indhente tilbud fra Codan samt undersøge, hvorvidt der er korrekt dækning på forsikringerne. Skift af forsikring vil derefter blive præsenteret med økonomi til godkendelse i selskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning og afventer tilbud fra Codan.

l) Ændring af selskabets vedtægter

I forbindelse med administrator skifte og i henhold til repræsentantskabets møde den 21. juni, hvor repræsentantskabet godkendte en hensigtserklæring, som blandt andet kræver valg af ialt 8 medlemmer blandt repræsentantskabet samt 1 medlem med særlig interesse for og indsigt... pt. medlem af Ishøj Kommune. Hensigtserklæringen er at der så vidt muligt udpeges 4 fra Stenbjergård, 1 fra Søvej Huse, 1 fra Kirkehaven og 2 fra Solkysten.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 18 af 37

Den nuværende tekst i vedtægternes §11:

Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden.
Repræsentantskabet vælger 7 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Her udover udpeges 1 medlem af og blandt Domea.dks bestyrelsesmedlemmer. Herudover udpeges 1 person med særlig interesse for og indsigt i de områder, der falder indenfor Ishøj Boligselskabs formålsparagraffer.

Forslag til tekst i vedtægternes §11:

Bestyrelsen består af 9 medlemmer inklusive formanden.
Repræsentantskabet vælger 8 medlemmer til bestyrelsen blandt boligorganisationens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Her udover udpeges 1 medlem af og blandt Domea.dks bestyrelsesmedlemmer slettes. Herudover udpeges 1 person med særlig interesse for og indsigt i de områder, der falder indenfor Ishøj Boligselskabs formålsparagraffer.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende nævnte vedtægtsændringer samt indstille til repræsentantskabets endelige godkendelse.

Referat: Formanden oplyste, at dette punkt allerede blev godkendt på repræsentantskabet den 25. juni 2020 samt indarbejdet i vedtægterne. DAB må have modtaget de gamle vedtægter.

På forespørgsel kunne bestyrelsen ikke svare på, om Ishøj Kommune har godkendt de nye vedtægter for 2020. Marianne lovede at undersøge sagen og få tilrettet hos DAB.

I forhold til den vedtagne hensigtserklæring på repræsentantskabsmødet afholdt 21. juni 2021, spurgte Marianne om selskabet har en forretningsorden for repræsentantskabsmødet. Dette har selskabet ikke, men vil gerne at der udarbejdes et udkast til bestyrelsens gennemsyn og endelige godkendelse på det kommende repræsentantskabsmøde.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 19 af 37

m) Status på selskabets klagesager overtaget fra Domea (lukket punkt)

2) Godkendelse af budget for 1.1.2022 – 31.12.2022 (bilag 1)

a) Selskabets budget

Selskabet forventer indtægter fra afdelingerne på 3.911.000 kr. og budgetterer med et over/underskud på 0 kr.

Selskabet har nettorenteindtægter for 0 kr.

Udgiften til DAB er 1.885.000 kr. svarende til 2.808 kr. eller 3.510 kr. pr. enhed/år inkl. moms.

Bruttoadministrationsbidrag inkl. udgiften til DAB, revision, bestyrelsesudgifter, møder mv. udgør herefter 2.120.000 kr. svarende til at afdelingerne betaler 3.948 kr. pr. enhed/år.

Selskabet budgetterer med tilskud til afdelingerne for 100.000 kr.

Der skal gøres opmærksom på at selskabets dispositionsfond er negativ, hvilket kan have betydning for afdelingernes økonomi. Den forventede negative saldo svarer til 1.024 kr. pr. lejemålsenhed. Da Stenbjerggård er fritaget for indbetaling til dispositionsfonden vedrørende udamortiserede ydelser, afvikles underskuddet kun med afdelingernes årlige bidrag modregnet eventuelle tab vedrørende fraflytning samt reelle tomgange.

Dispositionsfonden (konto 803):	Kr.
Primo saldo	-761.000
Tilgang:	
Afdelingernes bidrag udgør (580 kr. pr. enhed)	311.000
Udamortiserede lån	1.291.000
Pligtmæssige bidrag til egen trækningsret	0
Rente tilskrivning	0
Afgang:	
Tilskud til afdelingerne (lejetab og tab ved fraflytning)	-100.000

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 20 af 37

66% vedrørende udamortiserede lån til LBF	-1.291.000
Pligtmæssige bidrag til LBF	-0
Forventet saldo ved årets udgang	-550.000
Bunden del	0
Forventet disponibel del ved årets udgang	-550.000
Forventet disponibel del pr. enhed ved årets udgang	-1.000

Arbejdskapital (konto 805)	Kr.
Primo saldo	313.000
Selskabet opkræver i afdelingerne 165 kr. pr. enhed, i alt	89.000
Budgetterede over-/underskud	0
Forventet saldo ved årets udgang	402.000
Bunden del	5.000
Forventet disponibel del ved årets udgang	397.000
Forventet disponibel del pr. enhed ved året udgang	1.000

Det indstilles, at bestyrelsen godkender budgettet for selskabet.

Referat: Bestyrelsen ønsker oplysninger omkring lånet til Kirkehaven, som tidligere administrator har lagt ud for og nu betyder en negativ dispositionsfond. Afdeling Kirkehaven begynder først at afdrage lånet i løbet af 2023. Hvad er aftalen og er den lovlig? Marianne lovede, at viderebringe ønsket til tidligere administrator.

Bestyrelsen godkendte herefter budgettet for selskabet.

b) Afdelingernes budget (Bilag 2)

	Antal boliger	Leje pr. 1/7 2021	Godkendt budget Afd.best.	Leje pr. 1/7 2022	Dato for godkendelse på afdelingsmøde
		i gns.	i %	i gns.	
5401 Stenbjerggård	335	716	0,72%	802	07.09.2021
5402 Søvej Huse	42	1.084	2,00 %	1.113	22.09.2021
5403 Kirkehaven	47	1.088	2,12%	1.134	14.09.2021

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 21 af 37

5404 Solkysten	106	1.058		0,00 %	1.069	Afventer
----------------	-----	-------	--	--------	-------	----------

Afdeling Solkysten afholder afdelingsbudgetmøde den 28. september 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingernes budget, under forudsætning af afdelingsmødernes godkendelser.

Referat: Marianne oplyste, at Solkysten på deres afdelingsmøde den 28. september 2021 godkendte deres budget, men godkendte ikke konto 118, som dækker afdelingens andel af udgifter til Glashuset. Dermed er hele fordelingsnøglen faldet – også for de øvrige afdelinger selvom de har godkendt konto 118 på deres budgetter. DAB vil nu gå i dialog med afdeling Stenbjerggård omkring en anden finansiering af Glashuset.

På forespørgsel oplyste Marianne, at afdelingerne aldrig vil blive påført ekstra udgifter udenom et afdelingsmøde – med mindre det er en beslutning i selskabet, som påfører afdelingerne ekstra udgifter.

Der blev spurgt ind til afdeling Solkystens 0 stigning, om dette nu er klogt. Marianne oplyste, at DAB ikke har noget godt grundlag for at justere på et 8 måneders regnskab og et budget for 2021, som er overtaget fra tidligere administrator. Endelig er byggeregnskabet heller ikke på plads. Derfor blev også anbefalet til afdelingsmødet at holde igen med at godkende nye projekter med ekstra omkostninger. Dette var afdelingsmødet helt indforstået med.

Marianne anerkendte iøvrigt organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne for den flotte opbakning, som de giver hinanden ved at deltage i alle afdelingernes møder.

Bestyrelsen godkendte herefter afdelingernes budgetter.

3) Byggesager

a) **Endelig godkendelse af skema C samt ny skæringsdato (bilag 3 og 4)**

Domea har fremsendt følgende mail til formanden;

Domea har i forbindelse med udarbejdelse af driftsregnskabet konstateret en tomgangsleje for ca. 879.000 kr. Ved at flytte skæringsdatoen for byggeregnskabet til 1/5-2020, vil denne udgift samt de 71.000 kr. (som tidligere er aftalt Ishøj Boligselskabs dispositionsfond skulle dække) kunne medregnes i byggeregnskabet.

Ved at flytte skæringen slutter byggeregnskabet derved på skema B-summen (budgettet). Jacob Rosholm, Domea orienterede om dette på organisationsbestyrelsesmødet d. 21. juni 2021.

Konsekvenserne ved ikke at godkende den flyttede skæringsdato medfører, at der fortsat vil være et underskud på de 71.000 kr. samt et yderligere underskud, som konsekvensen af tomgangslejen.

Domea kan kun anbefale en godkendelse på flytning af skæringsdatoen.

Domea anbefalede endvidere, at overskridelsen på de 71.000 kr. skulle dækkes af selskabets dispositionsfond. Formanden har den 19. juli 2021 efterlyst dokumentationen /aftalen for at boligselskabet selv skal dække underskuddet.

DAB kan oplyse, at det ifølge støttebekendtgørelsen ikke er lovligt at dække underskud fra nybyggeri via selskabets dispositionsfond. Det er dog muligt at dække underskud via arbejdskapitalen.

Tidligere administrator har den 14. september 2021 fremsendt revisors bemærkning til ændring af skema C. Se vedhæftede bilag.

Som bilag vedhæftes tidligere skema C. Det nye skema C er bedt fremsendt fra Domea og vil blive omdelt på mødet, såfremt dette modtages.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 23 af 37

Det indstilles, at bestyrelsen godkender ændret skæringsdato for byggeregnskabet samt skema C, som er det endelige byggeregnskab, hvorved der ikke længere er underskud.

Referat: På mødet blev det ændrede skema C udleveret med ny skæringsdato, som er 1. maj 2021. Skemaet er blevet fremsendt til DAB dags dato. DABs Byg og renoveringsafdeling har ekstraordinært nået at gennemgå skemaet inden mødet, og kan umiddelbart ikke se fejl i det udarbejdede. Da selskabets dispositionsfond er negativ, giver det god mening at rykke skæringsdatoen til 1. maj 2020, således at lejetabet indregnes til byggeregnskabet.

BDO revisor oplyser endvidere i mail (indsat):

"Mht. udlejning har jeg intet kendskab til den udlejningsaftale, som er indgået med Ishøj Kommune. Jeg kan blot konstatere, at Domea.dk løbende har bogført tomgangstab frem til og med 31. juli 2020 og at dette i alt har udgjort tkr. 1.362, hvoraf tkr. 879 er medtaget i byggeregnskabet og modregnet den teoretiske lejeindtægt, som ligeledes er medtaget i byggeregnskabet. Hvorvidt Ishøj Kommune skal refundere afdelingen hele eller dele af dette lejetab må bero på denne aftale, som jeg vil anbefale, at man gennemgår med Domea.dk, idet dette selvfølgelig kan ændre på Skema C summen, såfremt afdelingen har et tilgodehavende hos Ishøj Kommune fra før 1. maj 2020."

Revisor har derfor ikke været vidende omkring betingelserne i Skema A.

Bestyrelsen udtrykte stor mistillid til hele byggesagen og ønsker aktindsigt i alle godkendelser omkring byggesagen i Solkysten.

Der er foregået mange ting, som selskabet er kommet til at betale for. Eks. kan nævnes arbejder der er igangsat af tidligere driftsleder for over 100.000 kr., som retteligt skulle været betalt af byggesagen, men afdelingen kom til at betale ekstra for dette. Der har været en forurennet grund med ekstra oprensning for 700.000 kr. samt der har været en konkurs, hvorefter nyt firma BNS færdiggjorde byggeriet. Mærkeligt at budgettet kunne rammes.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 24 af 37

Marianne oplyste, at DAB vil prøve at få udleveret materialet fra tidligere administrator.

Bestyrelsen godkendte herefter Skema C med skæringsdato pr. 1. maj 2021.

b) Afdeling Solkysten – fugtproblemer

DAB har efter overtagelse af administrationen modtaget flere anmeldelser fra lejere om en mulig fugtproblematik omkring vandindtrængen i vægge og lofter, gulve der har løftet sig og knirker mv.

På denne baggrund har DAB ifølge aftale med formand Maria udsendt en beboerorientering den 20. juli 2021, hvor beboere opfordres til at melde fejl, fugt mv. tilbage til ejendomskontoret. DAB samler alle svar og vurderer ud fra tilbagemeldingerne, om det er nødvendigt med en gennemgang via en rådgiver. Såfremt dette er nødvendigt, vil vi på vegne af afdelingen forespørge selskabet om tilskud til dækning af en rådgiver.

DAB har modtaget ca. 25 spørgeskemaer retur.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Marianne oplyste, at på Solkystens afdelingsmøde blev udtrykt ønske om at genudsende spørgeskemaer og med flere svarmuligheder, så alle fejl og mangler kan komme med i en oversigt.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

c) Afdeling Kirkehaven – udbedring af fejl og mangler (bilag 5)

Den 30. august 2021 havde driftschef Jimmi Mejer Pedersen møde med entreprenøren Dansk Bolig Byg og Domea's projektleder vedrørende fejl og mangeludbedring i afdelingen.

Følgende blev aftalt og besigtiget;

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 25 af 37

Henover sommeren har entreprenøren Dansk Bolig Byg udbedret puds skader på facaderne. DAB vil få en tilbagemelding fra entreprenøren, når arbejdet kan færdigmeldes. Mange af pudsreparationerne var ved besigtigelsen foretaget.

I parkeringskælderens er markeret en række utætheder som skal udbedres. Entreprenøren er indstillet på at undersøge utæthederne og vil inddrage Dansk Støbeasfalt i processen.

Revnedannelser indvendigt blev drøftet. Selskabslokalet var ved besigtigelsen åbent, og revner i lokalet blev besigtiget. Der skal aftales udbedring af revnedannelser, som også er at finde i boligerne. Hertil skal der også være en dialog om kompensation for øget drift og vedligeholdelse, som må imødeses fremover. Ingeniørfirmaet har udarbejdet notat om revnedannelserne som vedlægges her som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

Referat: Per Thuesen oplyste, at dette er en stor byrde for beboerne, da man kan forvente revnedannelser løbende.

Beboerne afventer pt. udbedring af eksisterende revner. Driftschef Jimmi Pedersen har oplyst, at der udsendes en orientering ud til beboerne omkring hvad der er sket og hvad der fremover kan forventes.

Marianne lovede at sikre der udarbejdes denne orientering samt formanden for denne til godkendelse inden udsendelse.

Bestyrelsen tog herefter ovennævnte til efterretning.

4) Helhedsplanen

Prioritering af overskydende midler fra Den boligsociale helhedsplan i Vejleåparken (nov. 2017 – nov. 2021)

Der har været afholdt møde i Helhedsplanen den 31. august 2021, hvor bestyrelsesformand deltog sammen med direktør Carina Seifert fra DAB.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 26 af 37

Der var følgende sagsfremstilling;

Sagsfremstilling

Den boligsociale helhedsplan i Vejleåparken har et underforbrug på reguleringskontoen for 2020 på ca. 900.000 kr. I den oprindelige indstilling lød beløbet på ca. 1. mio. kr. Differencen på 100.000 kr. skyldes, at ikke alle de overskydende midler er kontanter, men timer, der ikke kan overføres.

Det store underforbrug skyldes blandt andet et mindre forbrug i helhedsplanens indsatser end budgetteret med på grund af corona samt ophør af samarbejde omkring aktiviteter som eks. Brandskadet. Det er herudover forventningen, at der også vil være et væsentligt underforbrug i 2021. Det er vurderingen, at det vil blive på ml. 5-600.000 kr. og at der derfor vil være i størrelsesorden 1.4 – 1.5 mio. kr. i alt. Det endelige overskud kendes dog først endeligt efter 1/11-2021.

Den igangværende boligsociale helhedsplan dækker boligafdelingerne Stenbjerggård (Ishøj Boligselskab) og afdeling 55 (Boligforeningen AAB) med en fordeling på ca. 15/85, mens den kommende helhedsplan (nov. 2021 – nov. 2025) alene vil dække afdeling 55.

De deltagende parter i helhedsplanen har et ønske om, at de overskydende midler kommer beboerne i begge boligafdelinger til gode.

I forlængelse heraf har forskellige modeller for prioritering af de overskydende midler været drøftet, herunder blandt andet en forlængelse af den igangværende helhedsplan med de nuværende indsatser og aktiviteter.

Det er dog AAB's indstilling at afslutte de igangværende aktiviteter, som de ser ud i dag den 30/10-2021 og starte de nye indsatser og aktiviteter op i umiddelbar forlængelse af denne, da det er vurderingen, at det kræver en ny vægtning af aktiviteter og indsatser, der skal støtte op om den kommende helhedsplan for at støtte beboerne i Vejleåparken bedst muligt.

LBF oplyser i den forbindelse, at de overskydende midler kan anvendes til at supplere den nye helhedsplan, så udvalgte aktiviteter også kommer beboerne i Stenbjerggård til gavn, selvom afdelingen ikke indgår i den kommende helhedsplan i øvrigt.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 27 af 37

AAB og Ishøj Kommune arbejder lige nu på udviklingen af den nye helhedsplan, der vil komme til at adskille sig fra den nuværende helhedsplan – i både omfang og indhold.

De primære målgrupper for helhedsplanen vil være forældre og børn og unge. Efter drøftelser i bestyrelsen samt med de to afdelingsbestyrelser, er det på den baggrund indstillingen, at de overskydende midler anvendes på følgende aktiviteter:

Aktivitet	Indhold	Indsatsområde
Cykelværksted	<p>Formålet med aktiviteten er at bidrage til at give de unge en meningsfuld fritid – primært unge der ikke umiddelbart tager imod tilbuddet om at komme ud i det øvrige etablerede forenings- og fritidsliv. Cykelværkstedet skal have åbent 1-3 eftermiddage/aftener pr. uge. Helhedsplanen har mulighed for at finansiere den ene dag, mens det må afdækkes, hvorvidt afdelingerne, Ungdomsskolen og/eller (lokale) fonde kan bidrage med finansiering til de øvrige to dage.</p> <p>I aktiviteten vil der blive brobygget til relevante indsatser i Ishøj Kommune og den boligsociale helhedsplan for at støtte op om uddannelse, fritidsjob, lektiehjælp m.m.</p> <p>Den faglige ledelse varetages af den boligsociale leder i samarbejde med Ungdomsskolen, mens personaleledelsen ligger hos Ungdomsskolen alene.</p> <p>Målgruppe: Børn og unge ml. 13-18 år Samarbejdspartnere: Ungdomsskolen, afdelingerne Økonomi: Helhedsplanen bidrager med op til 500.000 kr. fordelt over fire år. Dette dækker over løn- og materialeudgifter</p>	Kriminalitetsforebyggelse

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 28 af 37

Beboerrådgiver	<p>Coronasituationen har sat mange familier i Vejleåparken under pres og skubbet en del beboere ud i arbejdsløshed.</p> <p>Formålet med aktiviteten er at ansætte en beboerrådgiver i helhedsplanen til at lave opsøgende arbejde overfor udsatte familier og brobygge dem til både helhedsplanens øvrige aktiviteter og til kommunens tilbud samt hjælpe dem med eks. jobsøgning og/eller uddannelseshjælp. Medarbejderen skal samarbejde tæt med helhedsplanens øvrige medarbejdere, herunder ikke mindst de fremskudte kommunale medarbejdere.</p> <p>Både faglig- og personaleledelse varetages af den boligsociale leder.</p> <p>Målgruppe: Udsatte familier</p> <p>Samarbejdspartnere: Ishøj Kommune</p> <p>Økonomi: Det vurderes, at der er økonomi til ca. 25-30 timer pr. uge i 2-3 år afhængigt af det endelige overskud. Økonomien er stadig under endelig afklaring.</p>	Uddannelse og livschancer og Beskæftigelse
----------------	--	--

Herudover vil Stenbjerggård fortsat have mulighed for at benytte de fremskudte kommunale tilbud:

Aktivitet	Indhold	Indsatsområde
Uddannelsesvejledning	<p>Vejledning og hjælp lokalt i Vejleåparken i forhold til uddannelsesvalg m.m.</p> <p>Målgruppe: Unge op til 25 år.</p> <p>Samarbejdspartnere: Ishøj Uddannelse og Job, Ishøj Kommune</p>	Uddannelse og livschancer
Økonomisk rådgivning	<p>Rådgivning i Vejleåparken i forhold til sociale forhold, boligstøtte, huslejerestance, skilsmisse m.m. Der vil desuden i rådgivningen være et skærpet</p>	Sammenhængskraft og medborgerskab

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 29 af 37

	<p>fokus på, at hjælpe unge til en god start på voksenlivet via støtte til, at de lærer håndtering af udfordringer som økonomi, nemID, e-boks, bo-kompetencer, netværk og mere komplekse udfordringer. Målgruppe: Alle voksne beboere. Unge fra 9. klasses trin og op til 30 år. Samarbejdspartnere: Borgerservice, Ishøj Kommune – Center for børn og Forebyggelse, Ishøj Kommune</p>	
--	--	--

Alle aktiviteter er stadig i afklaring og den endelige helhedsplan skal godkendes i Ishøj Kommune, Landsbyggefonden og AAB.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender AABs forslag om, at Ishøj Boligselskabs afdeling Stenbjerggård kan benytte cykelværkstedet samt de to fremskudte kommunale medarbejdere i hele den kommende boligsociale helhedsplans periode nov. 2021 – nov. 2025, og den boligsociale beboerrådgiver i hele dennes ansættelsesperiode.

Det indstilles til bestyrelsen at afvente redegørelse fra bestyrelsens formand.

Referat: Formanden oplyste, at det kommende møde i HHP er udskudt indtil den nye helhedsplan uden Ishøj Boligselskab går igang.

Der har været en del forhandlinger med AAB omkring de overskydende midler i HHP, og dette er nu faldet på plads.

Der er ansat en beboerrådgiver i HHP. Sanne starter pr. 1. november 2021. Beboerrådgivning, cykelværksted samt uddannelsesvejledning og økonomisk rådgivning vil også være til rådighed for Ishøj Boligselskab de næste 2-3 år.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 30 af 37

Idet Stenbjerggård udtræder af HHP, er baggrunden for Fatihas ansættelse heller ikke tilstede. Fatihas ansættelse udløber pr. 31. oktober 2021 og selskabet opfordres til, at overtage ansvar og drøftelse af boligsociale tiltag også set i forhold til parallelsamfundspakken. Dette anbefales drøftet ved næste punkt.

Imidlertid er der søgt og modtaget en række fondsmidler, der udløber til udgangen af december 2021, hvorfor det vil være naturligt at forlænge Fatihas ansættelse til udgangen af december 2021, hvorved organisationsbestyrelsen kan nå at drøfte den fremtidige indsats.

Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning.

a) Fremtid for Ishøj Boligselskab efter udtrædelse af helhedsplanen.

Fatiha El Amrani har en tidsbegrænset ansættelse, der udløber ved udgangen af oktober 2021. Fatiha har hidtil været både husleder og projektmedarbejder. Lønnen har været betalt af afdeling Stenbjerggård i forbindelse med den nu afsluttede helhedsplan.

Selskabet bør derfor overveje fremtiden for en boligsocial medarbejder, der kan videreføre aktiviteterne på tværs i selskabet.

Der udover anbefales afdeling Stenbjerggård, at ansætte en egentlig husleder til pasning af Glashuset i nogle timer ugentligt. Endvidere bør drøftes fordeling af udgifter/indtægter til huset samt lejeaftaler.

Nogle af drøftelserne kan være;

Hvilke indsatser er der behov for?

Hvilke kompetencer kræver det af de ansatte på et evt. projekt?

Skal der være en brobygning til det eksisterende – eller skal det være helt udenom den nuværende helhedsplan?

Hvilke forventninger skal vi have til kommunen?

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 31 af 37

Kan Ishøj Boligselskab have gavn af et tværgående samarbejde andre boligselskaber og hvordan?

DAB direktør Carina Seifert vil gerne tilbyde sin hjælp til disse drøftelser. Det foreslås derfor, at organisationsbestyrelsen aftaler et møde med udelukkende dette punkt på dagsordenen.

Det kan være fornuftigt, at forlænge Fatihas ansættelse til udgangen af december 2021, så selskabet har mulighed for at drøfte fremtidige planer inden Fatihas ophør.

Det indstilles til bestyrelsen

- at fastsætte mødedato for drøftelser omkring fremtidig boligsocial medarbejder samt glashuset fremtidige brug og økonomi
- at forlænge ansættelse af Fatiha til udgangen af december 2021.

Referat: Idet afdeling Solkysten ikke godkendte omkostninger til Glashuset er de øvrige fordelingsnøgler i afdelingerne faldet.

Derfor vil Stenbjerggård selv skulle forlænge Fatihas ansættelse til udgangen af december 2021, ligesom DAB vil komme med oplæg til øvrige fordelingsnøgler for Glashuset.

Formanden oplyste, at der er bedt om status på projekter og fondsmidler, og afventer stadig dette.

Det blev aftalt, at der afholdes en workshop omkring fremtidig boligsocial medarbejder, som selskabet ansætter og betaler for. Ligeledes skal indtænkes Glashus og husleje for lokaler. Eventuelt skal indtænkes madmor og om dette arbejde ønskes videreført.

Dette møde er fastsat til fredag den 29. oktober 2021 kl. 10-12 i Glashuset.

Forinden mødet fremsendes oplæg til stillingsbeskrivelser baseret på DABs erfaringer fra lignende selskaber samt økonomiske beregninger. Fra DAB deltager direktør Carina Seifert,

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 32 af 37

økonomikonsulent Trine Salkvist samt chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen.

Endvidere blev aftalt, at Susanne Brockhoff Claudi også deltager i denne workshop, selvom hun officielt ikke sidder i organisationsbestyrelsen længere.

Bestyrelsen godkendte nævnte fremgangsmåde.

5) Effektiv drift 2021-2026

Der er, som det måske er jer bekendt, indgået en ny effektiviseringsaftale mellem BL, KL og regeringen.

Effektiviseringsmål 2021-2026 er sat til 1,5 mia. kr. samlet set for hele branchen. Branchen skal desuden opnå energibesparelser for 300 mio. kr.

Den tidligere indgået effektiviseringsaftale fra 2014-2020 afsluttes efter sommerferien 2021, når de sidste selskaber får aflagt deres regnskab for 2020. Som det ser ud lige nu forventes der at være effektiviseret for mere end de 1,5 mia. kr. i første aftaleperiode. For DAB administrerede selskaber var målet 126 mio. kr. og der er allerede i 2019 opnået effektiviseringer for 122,5 mio. kr.

Såfremt der i 2014-2020 effektiviseres mere end de 1,5 mia. kr. vil kravet i 2021-2026 blive reduceret tilsvarende.

Aftalen evalueres midtvejs i 2023 grundet de mange helhedsplaner, der gennemføres i øjeblikket, da finansieringen af disse giver øgede udgifter på nogle af de konti, der måles på.

Der sættes i perioden særligt fokus på indkøb af varer og tjenesteydelser samt energieffektiviseringer. Derudover understreges det igen, at det er selskabet der har ansvaret for effektiv drift i afdelingerne. Desuden styrkes kommunernes tilsyn via styringsdialogen og særligt over for de selskaber som i en årrække har lave effektiviseringstal.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 33 af 37

I følge DAB skal effektiviseringer tage udgangspunkt i gode holdbare kvalitetsløsninger med respekt for beboerdemokratiet. Det skal være til gavn for både beboere og ansatte ud fra en grundtanke om, at arbejde smartere og digitalisere med mening.

DAB har ansat en medarbejder til særligt at understøtte og arbejde med effektiv drift sammen med selskaberne. Vi vil samle op på de mange gode erfaringer selskaberne har gjort og på baggrund heraf forelægge alle selskaber konkrete initiativer, der kan medvirke til effektiv drift. I første omgang vil der være særligt fokus på de selskaber i DAB, hvor der vurderes at være størst effektiviseringspotentiale. Men alle selskaber vil i løbet af 2021 modtage tydelige og konkrete anbefalinger til arbejdet med effektiv drift, som der skal tages stilling til af de enkelte selskabsbestyrelser.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Bestyrelsen har ikke tidligere arbejdet konkret med effektiv drift, og afventer DABs initiativliste for nærmere drøftelse.

Marianne oplyste, at beslutningen og indførelsen af elektronisk syn også vil indvirke positivt på effektivitetstallene.

Bestyrelsen tog øvrige ovennævnte til efterretning.

6) Styringsdialogmøde

Ishøj Kommune har inviteret til styringsdialog møde den 10. december 2021, kl. 09.00-10.30.

Formand og næstformand fra selskabet deltager samt DAB.

Det indstilles til bestyrelsen at tage ovennævnte til efterretning.

Referat: Marianne oplyste, at hun har fået adgang til at udfylde styringsrapporterne. Disse vil blive fremsendt snarest til afdelingsbestyrelser og selskab for eventuelle kommentarer inden fremsendelse til Kommunen.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 34 af 37

Der er fejl i navnet Søvej Huse, som er omtalt i Landsbyggefonden som Ishøj Søvej ligesom afdeling Solkysten stadig står opført som byggeri under opførelse, idet endeligt byggeregnskab ikke er godkendt.

Bestyrelsen godkendte, at formand og næstformand deltager på dialogmødet.

7) Gavepolitik (bilag 6)

Det er dejligt at give og få gaver, og gaver kan bidrage til, at relationen til medarbejdere og bestyrelseskollegaer plejes. Samtidigt skal forvaltningsrevisionens mål om sparsommelighed imødekommes, og overholdelse af skatteregler o.l. skal tillige sikres. Desuden er det formålstjenligt, hvis gavegivning sker efter ensartede retningslinjer, og at der ikke f.eks. gives dobbelt gaver fra både afdelinger og selskabet.

DAB vil derfor opfordre bestyrelsen til at fastsætte en gavepolitik. Vi foreslår, at det fremover bliver selskabets gavepolitik og selskabet, der betaler og giver gaverne, og ikke de enkelte afdelinger.

Rent praktisk forestiller DAB sig, at administrationen husker på medarbejdernes fødselsdage og jubilæer, mens for øvrige anledninger kræver beboerdemokraternes opmærksomhed.

På denne baggrund følger her et oplæg til en mulig gavepolitik, vedlagt som bilag 5 og gengivet i skema nedenfor:

Anledning	Hvilken gave
Julegave medarbejdere Selskabet køber til alle ansatte, det vil sige, at de ansatte ikke tillige får julegaver fra afdelingerne.	Gave til en værdi af 500 kr.
40, 50, 60, 70 års fødselsdag Medarbejdere, selskabsbestyrelsesmedlemmer og afdelingsformænd	Vingave e.l. Værdi ca. 500 kr.
Medarbejdere ansat i 10 eller 20 år	Vingave e.l. Værdi ca. 500 kr.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 35 af 37

Medarbejdere ansat i 30 eller 35 år	Vingave e.l. Værdi ca. 1.000 kr.
25 års og 40 års jubilæum Medarbejdere	Reception og jubilæumsgratiale kr. 8.000
25 års og 40 års jubilæum i beboerdemokratiet (i selskabet eller afdeling og efter egen anmodning)	Mindre festligholdelse og gave værdi ca. 1.000 kr.
Afdelingers fødselsdage 10, 25, 30, 40 eller 50 år samt 75 år eller 100 år.	Tilskud til festligholdelse kr. 5.000 (OBS graduere ved store selskaber og store afdelinger)
Medarbejdere går på pension eller efterløn	Reception og gave værdi ca. 1.000 kr.
Selskabsbestyrelsesmedlemmer udtræder efter mere end en valgperiode	Vingave e.l. Værdi ca. 500 kr.
Ejendomsfunktionærelever bliver udlært	Gave værdi ca. 500 kr.
Dødsfald (begravelser og bisættelser) medarbejdere, afdelings- og selskabsbestyrelsesmedlemmer samt særlige samarbejdspartnere	Bårebuket til ca. 300 kr.
Øvrige lejligheder Receptioner for samarbejdspartnere og lignende situationer, hvor det er passende at selskabets deltager	Formanden kan købe en passende gave f.eks. et par flasker vin eller en buket blomster i størrelsesordenen 3-500 kr.
Ved medarbejdernes eller bestyrelsesmedlemmernes private mærkedage så som bryllup, barnedåb, sølvbryllup o.l. giver selskabet ikke selskabsbetalte gaver, dog kan de nærmeste vælge at samle ind til en opmærksomhed.	Ingen gave

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter og vedtager en gavepolitik.

Referat: Bestyrelsen bød forslaget velkomment og syntes det er en god ide at ensrette for alle afdelinger mv.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

Bestyrelsen vedtog gavepolitikken som anført i dagsordenen.

8) Afdelingerne generelt

a) **Afdelingsmødernes forløb**

På alle afdelingsmøder blev der stillet forslag om indførelse af elektronisk syn. Afdelingerne Stenbjerggård, Søvej Huse samt Kirkehaven har godkendt dette på deres møder. Der redegøres for afdeling Solkysten på bestyrelsens møde.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte afdelingsmødernes forløb.

Referat: Marianne oplyste, at afdeling Solkysten ikke godkendte Elektronisk syn pga. usikker økonomi, men gerne vil spørges igen om 3-4 år, inden næste genudbud.

Bestyrelsen vil gerne, at DAB arrangerer en temaaften, hvor DAB udviklingskonsulent Dan Jensen kommer og fortæller omkring indførelsen af elektronisk syn samt overordnet brug af denne. Selskab og afdelingsbestyrelser skal inviteres.

Marianne forespurgte om, man ikke samme dag kan orientere og undervise i bruge af bestyrelsesportalen for alle. Dette er en portal, hvor alle dokumenter lægges op fra DAB, som er sikker og som afdelingsbestyrelserne kan bruge som deres eget arkiv, uden DAB kan se afdelingernes dokumenter, hvilket bestyrelsen tilsluttede sig.

Bestyrelsen var tilfredse med afdelingsmødernes forløb.

9) Næste møde

Næste ordinære møde om regnskabet samt repræsentantskabet finder sted maj 2022.

Bestyrelsesmøde
den 5. oktober 2021
Udsendt
den 20. oktober 2021
MDR-2021-00319
Side 37 af 37

Det indstilles til bestyrelsen at fastsætte dato for kommende bestyrelsesmøder herunder regnskab og repræsentantskabsmøde i maj/juni 2022.

Referat: Da det var blevet sent, blev nye datoer ikke besluttet. Der sendes forslag via mail istedet.

10) Eventuelt

Intet at referere

Godkendt den _____

Formand