



ISHØJ
BOLIGSELSKAB

Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Referat fra OB mødet

Dato: 18. februar 2022

Tid: Kl. 10.00

Sted: Glashuset, Østergården 19 A, 2635 Ishøj

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Maria Bundtofte, Birgit Nielsen, Poul Erik Christensen, Mogens Eriksen, Elsebeth Rasmussen, Johnny Jensen, Flemming Holleuffer

Øvrige deltagere: Fra DAB udlejningschef Dennis M. Christensen samt chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen

Afbud: Jeanette Merklin, Susan Schumann

Referent: Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 2 af 21

Indholdsfortegnelse

1)	<u>SELSKAB</u>	3
	a) Godkendelse af dagsorden	3
	b) Godkendelse af referater	3
	c) Orientering ved formanden	4
	d) Bestyrelsesforhold	6
	e) Personaleforhold (Bilag 1) (LUKKET PUNKT)	7
	f) Udlejning	7
	g) Udstående advokatsager LUKKET PUNKT	10
	h) Regler for indkøb af computere, Ipads mv. (bilag 2)	10
	i) Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (Bilag 3 og 4)	11
	j) Valg til husleje – og beboerklagenævn	11
2)	<u>Udestående sager med tidligere administrator (Lukket punkt)</u>	12
3)	<u>Projekt "Hej vær med" (Bilag 6)</u>	12
4)	<u>Styringsdialog (Bilag 7)</u>	13
5)	<u>Online udlejning af fælleslokaler</u>	14
6)	<u>Afdelingerne generelt</u>	15
	a) Flytning af driftskontor	15
	b) 5 års eftersyn i afdeling Kirkehaven	16
7)	<u>Klagesagsbehandling i DAB – procedure, tendenser og omfang (Bilag 8)</u>	17
8)	<u>Orientering siden sidste møde</u>	18
9)	<u>Næste møde</u>	20
10)	<u>Eventuelt</u>	20

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 3 af 21

1) SELSKAB

a) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Inden godkendelse af dagsordenen ønskede formanden bestyrelsens stillingtagen til deltagelse af nyt udpeget organisationsbestyrelsesmedlem fra afdeling Solkysten Flemming Holleuffer.

På repræsentantskabsmødet i juni 2021 godkendte repræsentantskabet, at en nyudpeget afdelingsbestyrelse på afdelingens september møde i 2021, måtte udpege to repræsentanter til at sidde i organisationsbestyrelsen indtil næste valg på repræsentantskabet i maj 2022. Ved efterfølgende referat fra afdelingsbestyrelsens møde blev udpeget Mogens Eriksen samt Mike Kjeldsen.

Efterfølgende trak Mike Kjeldsen sig imidlertid fra afdelingsbestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har nu udpeget Flemming Holleuffer til at sidde i bestyrelsen.

Bestyrelsens medlemmer godkendte undtagelsesvis denne udpegning som en engangsforteelse. Fremover udpeges bestyrelsesmedlemmer på repræsentantskabets møder som skrevet i vedtægterne.

Dagsordenen blev herefter godkendt.

b) Godkendelse af referater

Der er ikke modtaget bemærkninger til referaterne fra bestyrelsesmødet den 25. november 2021 samt den 3. december 2021.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender referaterne samt underskriver ved formanden.

Referat: Bestyrelsen godkendte referaterne og underskrev ved formanden.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 4 af 21

c) Orientering ved formanden

Formand Maria Bundtoft orienterer på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formanden havde følgende orienteringer og punkter;

Bestyrelsesmedlem Susan Schmann er raskmeldt igen efter en sygeperiode.

Referatet fra repræsentantskabsmødet 21. juni 2021 blev udarbejdet af Domea. Efterfølgende bad formanden om tilrettelser af to punkter, hvilket der aldrig blev svaret på. Derfor er referatet ikke tidligere blevet uploadet på hjemmesiden.

Formanden spurgte bestyrelsen om, at udarbejde et tillæg til referatet i forhold til punkt 2 Årsberetning, afsnit 2 samt afsnit 5, som tidligere ønsket.

Bestyrelsen godkendte enstemmigt at rettelse af nævnte punkter udarbejdes som tillæg og uploades sammen med referatet på hjemmesiden.

Formanden beklagede, at selskabets dagsorden var fremkommet meget sent, set i lyset af den lange dagsorden samt bilag. Fremadrettet ønsker formanden, at formand og DAB gennemgår dagsordenen 3 uger inden mødet, hvorefter formanden har en uge til at gennemgå den endelige dagsorden, så denne kan udsendes senest 8 dage før mødet.

Endvidere var der undren over, at dagsordenen og bilag ikke kan sendes pr. mail, men skal gå igennem bestyrelsesportalen, som er meget langsommelig. Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at pga. GDPR regler er det ikke sikkert at sende dagsorden via mail, når der ligeledes er punkter omkring personale. Derfor udsendes dagsorden enten via bestyrelsesportalen eller pr. post.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 5 af 21

På forespørgsel påpegede formanden endvidere, at dagsordenen er fortrolig og kun selskabsrelateret, derfor er det ikke muligt for medlemmer at fremvise, endsige drøfte denne dagsorden med afdelingsbestyrelsen. Når referatet er udarbejdet, må man gerne drøfte den del der er offentliggjort, men der kan stadig være punkter, som er under tavshedspligt, og som der ikke må orienteres omkring.

DABs direktion kommer på besøg i Ishøj Boligselskab mandag den 14. marts 2022 i tidsrummet 9-11, for at besigtige de enkelte boligområder. Såfremt nogle af bestyrelsesmedlemmerne har lyst til at deltage, er de velkomne.

Afdeling Stenbjerggård havde på sit ekstraordinære afdelingsmøde den 15. februar 2022 punkt om ladestandere på dagsordenen, idet afdelingen har fået forhåndstilsagn om 25 % tilskud til etablering af 16 ladestandere. Forslaget blev dog nedstemt, men beboerne pålagde afdelingsbestyrelsen at arbejde videre med forslaget til mødet i 2023, og således også se på behovet. I den forbindelse har AAB fremsendt en invitation til afdelingsbestyrelsen omkring et sparingsmøde, idet AAB er længere fremme i planlægningen.

Ligeledes godkendte afdelingsmødet ordningen med cafemedarbejderen 32 timer ugentlig samt åbningstider til cafeen.

Endelig godkendte afdelingsmødet, at det gamle driftskontor bliver omdannet til bestyrelseshus for organisationsbestyrelsen samt alle afdelingsbestyrelser. Forbruget vil blive fordelt efter fordelingsnøgle, såfremt de enkelte afdelinger indgår i ordningen. Fordelingen er på vand/varme/el samt papir mv.

Formanden forespurgte om nogle i bestyrelsen vil medvirke i en arbejdsgruppe omkring forretningssvigt fra tidligere administrator. DAB kan ikke være en del af dette, men kan komme med rådgivning. Der er bl.a. mangelfuld overdragelse i forhold til mange driftssager. Selskabet har pt. ikke midler til en advokat, men der bør ses på mange af sagerne, om der kan gøres økonomisk krav gældende.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 6 af 21

Der var tilslutning til en arbejdsgruppe, som bliver Maria, Birgit og Poul. Dennis Christensen oplyste, at der er en generel forældelsesfrist på 3 år og en 10 års frist, såfremt der er sager uden bestyrelsens vidende.

Punkter til kommende møde er evaluering af affaldssortering i selskabets afdelinger, selskabets forsikringer samt vagtselskab.

Birgit Nielsen er udpeget som formand for seniorrådet i Ishøj Kommune. Birgit orienterede kort om det kommende arbejde.

Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

d) Bestyrelsesforhold

Bestyrelsen for Ishøj Boligselskab og de hertil knyttede afdelinger Stenbjerggård, Søvej Huse, Kirkehaven og Solkysten består efter repræsentantskabets møde den 21. juni 2021 samt efter udpegning af to bestyrelsesmedlemmer fra Solkysten pr. 1. februar 2022 af følgende:

	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
Mogens Eriksen	30.06.2022	Repræsentantskabet
Flemming Holleuffer	30.06.2022	Repræsentantskabet
Jeanette Merklin	30.06.2023	Repræsentantskabet

Med DAB som administrator.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 7 af 21

Referat: Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

e) Personaleforhold (Bilag 1) (LUKKET PUNKT)

f) Udlejning

Udkast for udlejningsaftale 2022-2025 er under udarbejdelse. På styringsdialogmødet med Ishøj Kommune blev aftalt, at nuværende udlejningsaftale som udløb pr. 31. december 2021 fortsætter uændret indtil ny aftale er på plads. DAB er i dialog med Ishøj Kommune omkring tilføjelser/ændring til udlejningsaftalen. Organisationsbestyrelsen vil skulle godkende aftalen endeligt.

Anciennitet på ventelisten

DAB er blevet opmærksom på en beslutning, som organisationsbestyrelsen har truffet på et organisationsbestyrelsesmøde i 2019 – se tekst indsat;

Boligsøgendes mulighed for at forblive på ekstern venteliste ved indflytning Ændringen af ventelistereglerne pr. 1. juli 2019 betyder overordnet, at det bliver mindre attraktivt at stå på den interne venteliste og mere attraktivt at stå på den eksterne. Administrationen skal derfor bemærke, at udlejningsbekendtgørelsen rummer en særlig mulighed for, at boligsøgende kan beholde deres anciennitet på den eksterne venteliste, når de får en bolig. "Grundreglen" om udlejning til ekstern venteliste fremgår af bekendtgørelsens § 3, stk. 5: "Når en boligsøgende indgår aftale om leje af en bolig, slettes den pågældende på ventelisten, og den oparbejdede anciennitet bortfalder".

Siden 2010 har boligorganisationen imidlertid kunnet beslutte, at boligsøgende på ekstern venteliste, der indgår aftale om leje af en bolig, kan bibeholde ancienniteten på ventelisten, hvis de fortsat ønsker at stå på denne (Bekendtgørelsens § 3, stk. 7). En lejer, der ønsker at bibeholde sin anciennitet på den eksterne venteliste har fortsat mulighed for også at lade sig opnotere på den interne venteliste. Bestemmelsen giver boligselskabets

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 8 af 21

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

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

- Boligorganisationen skal informere lejer skriftligt (i praksis vil lejer få tilsendt et spørgeskema herom sammen med den nye lejekontrakt fra administrationen)

- Betingelser:

- o Lejeren skal meddele ønske om at blive på ventelisten senest 8 dage efter lejeaftalens indgåelse (i praksis returnere spørgeskema til administrationen indenfor tidsfristen)

- o Lejeren skal betale et årligt ajourføringsgebyr for at stå på den eksterne liste. En ændring af reglerne vil kun gælde for fremtidige lejere. Der er altså desværre ingen hjælp at hente for nuværende beboere, som måske har stået på intern venteliste i en årrække og nu må se, at deres muligheder for at få en ny bolig i afdelingen/boligorganisationen er blevet forringet.

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

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

DAB har følgende kommentarer til punktet;

Ishøj Boligselskab har alene en intern venteliste, da udlejning i øvrigt varetages via Ishøj kommune.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 9 af 21

Det betyder, at det reelt ikke er muligt at træffe den beslutning, der tidligere har været lagt op til og besluttet – men ikke fulgt op i daglig praksis af tidligere administrator, endsige ved overgang til ny administrator.

Selve oplægget har også været misvisende, da nuværende opnoterede på intern venteliste ville have haft en fortrinsstilling frem for ansøgere, der efter en beslutning, som beskrevet blev skrevet op på intern venteliste.

Dette netop for at deres mulighed for at få en bolig ikke ville blive forringet.

Det er på denne baggrund DABs opfattelse, at den daværende bestyrelse har truffet en beslutning i strid med gældende regler for udlejning, men at dette er sket på baggrund af et misvisende og fejlagtigt oplæg. Selve beslutningen blev aldrig fulgt op – hvilket er godt set i dette lys.

Ønsker bestyrelsen en nærmere redegørelse for ventelisterne og de regler og muligheder der findes på området, så stiller DAB sig gerne til rådighed for et seminar/møde om dette.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning således at opnotering som hidtil alene sker for beboere med egen lejekontrakt, på en intern oprykningsventeliste, og at opnoteringen slettes ved tildeling af en bolig.

Referat: Udlejningschef Dennis M. Christensen orienterede omkring punktet. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte DABs indstilling.

Dennis oplyste endvidere, at den nuværende udlejningsaftale, som udløb pr. 31.12.2021 ifølge aftale med Ishøj Kommune på styringsdialogmødet fortsat er gældende indtil ny aftale er underskrevet. DAB har endnu intet hørt om forslag til ny aftale.

Så snart denne foreligger, vil den blive forelagt bestyrelsen til godkendelse. Alternativt indkaldes til et særskilt bestyrelsesmøde, for drøftelse af de enkelte punkter.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 10 af 21

g) Udstående advokatsager LUKKET PUNKT

h) Regler for indkøb af computere, Ipads mv. (bilag 2)

Organisationsbestyrelsen besluttede følgende på sit møde den 19.9.2019:

Der er tidligere i afdelingsbestyrelsen i afdeling Stenbjerggård indkøbt iPads til brug ved bestyrelsesarbejdet. Der er nu et ønske fra organisationsbestyrelsen om at benytte iPads i organisationsbestyrelsens arbejde.

Udgiften til dette vil være som følger Pris for 1 stk. iPad uden carepack 3.993 Kr. Pris for 1 stk. iPad med carepack 4.758 kr.

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

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

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

Jannie Lundberg, Birgit Nielsen, Bent Jensing samt Jeanette Merklin ønskede ipads. Der vil blive indkøbt 4 ipads med cover med tastatur samt simkort.

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

Som bilag har DAB udarbejdet et standard regelsæt for udlån og brug af iPads til selskabets godkendelse.

Det indstilles, at bestyrelsen at godkende standard regelsæt for udlån og brug af iPads herunder overtagelse af udstyr.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 11 af 21

Referat: Bestyrelsen godkendte udkastet til regelsættet med retelse under punkt 7. Afgående medlem kan overtage den udlånte iPad efter 1 år ved kontant betaling af 50 % af oprindelig indkøbspris og efter 2 år uden beregning. Som bilag til referatet fremsendes godkendt regelsæt.

Mogens Eriksen samt Flemming Holleuffer ønskede begge at modtage iPads til bestyrelsens arbejde.

i) Forretningsorden for organisationsbestyrelsen (Bilag 3 og 4)

Organisationsbestyrelsens forretningsorden er vedtaget den 26. november 2020. Efterfølgende har selskabet skiftet administrator og har derfor brug for en opdatering.

Der vedlægges derfor udkast til ny standard forretningsorden med selskabs logo til bestyrelsens drøftelse og godkendelse.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte og godkende ny forretningsorden for organisationsbestyrelsen.

Referat: Bestyrelsen besluttede at nedsætte et udvalg for udarbejdelse af ny forretningsorden til godkendelse på kommende møde. Udvalget blev Maria, Birgit samt Flemming. Birgit indkalder til første møde.

j) Valg til husleje – og beboerklagenævn

I forbindelse med ny valg til husleje- og beboerklagenævn indstillede Ishøj Boligselskab følgende personer:

Maria Bundtofte (formand for Ishøj Boligselskab og afdelingsbestyrelsesmedlem af afdeling Stenbjerggård) samt Kaj Hansen (afdelingsbestyrelsesmedlem af afdeling Kirkehaven, Ishøj Boligselskab)

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 12 af 21

Ishøj Kommune har i januar 2022 meddelt følgende valg;

Status for Byrådets udpegning af nye medlemmer til Beboerklagenævnet endte med dette resultat:

Ann Højbjerg, formand

Maria Ronild, udlejerrepræsentant (Vildtbanegård)

Jakob Møldrup-Lakjer, lejerrepræsentant (Lejernes LO i Hovedstaden)

Som suppleant for udlejerrepræsentanten blev Maria Bundtofte (DAB) udpeget.

Det indstilles, at bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

2) Udestående sager med tidligere administrator (Lukket punkt)

3) Projekt "Hej vær med" (Bilag 6)

Ishøj Boligselskab, Ishøj Kvindeforening samt Vejleåparkens Folkekøkken har i fællesskab deltaget i projekt "Hej vær med" som er et projekt til bekæmpelse af ensomhed. Projektet har løbet fra den 1. januar 2021 til og med 31. december 2021.

Projektansvarlig Lasse Mathiessen har ved udgangen af januar 2022 afleveret endeligt regnskab og revisor Deloitte har efterfølgende revideret dette.

Vedhæftet som bilag er vedlagt samarbejdsaftalen, projektregnskabet samt ledelsens regnskabserklæring.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

DAB

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 13 af 21

Regnskabet skulle være indleveret til BL ved udgangen af januar 2022, men DAB har fået udsættelse til indlevering pr. 15. februar 2022, idet der manglede beretning fra den projektansvarlige. Denne er nu modtaget.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at DAB har krydsstjekket afdeling Stenbjerggårds regnskab i forhold til det indleverede regnskab på projektet. Hvor projektlederens regnskab kommer ud med et positiv afvigelse på 41.590 kr., så har Stenbjerggård uretmæssigt et underskud på over 60.000 kr.

Det er lykkedes, at få udsættelse til aflevering endnu engang og der arbejdes intenst på, at rette på regnskabet inden for den nye tidsfrist, så der ikke afleveres 41.590 kr. tilbage til BL, men istedet dækker underskuddet på afdelingens konto.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Efterskrift: Det er lykkedes at finde bilag og ændre på regnskabet, således at regnskabet balancerer fornuftigt med et lille minus på afdelingens konto på ca. 7.000 kr.. Regnskabet er indleveret den 21. februar 2022. Som bilag til referatet er revideret regnskab, som er indsendt til BL.

4) Styringsdialog (Bilag 7)

Referatet af Ishøj Boligselskabs styringsdialogmøde med Ishøj Kommune den 10. december 2021 er vedlagt som **bilag 7**.

På mødet deltog formand Maria Bundtofte og næstformand Johnny Jensen, fra DAB chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen samt udlejningschef Dennis M. Christensen.

Der blev på mødet drøftet flere udestående sager og særligt udlejningsaftalen for afdeling Solkysten blev drøftet.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 14 af 21

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Formand Maria oplyste, at det vedlagte referat ikke er det endelige, idet både DAB og Maria selv havde rettelser.

Marianne Toftgaard Jensen beklagede, at det ikke var det endelige, som er vedhæftet. Det endelig referat er modtaget den 26. januar 2022 og som bilag vedhæftes det endelige referatet.

Bestyrelsen tog øvrige ovennævnte til efterretning.

5) Online udlejning af fælleslokaler

Muligheden for at reservere lokaler med videre på hjemmesiden har været testet i udvalgte boligafdelinger hen over efteråret 2020. DAB er nu ved til at brede muligheden ud til alle boligselskaber og -afdelinger.

En digital løsning kan spare tid på ejendomskontoret og samtidig sikre, at lejeren har fået opdateret information, alle relevante dokumenter samt har mulighed for at reservere, når det passer den enkelte. Skulle der være beboere, som ikke ønsker eller kan reservere digitalt, så kan I vælge, at ejendomskontoret fortsat hjælper dem med reservationen.

Reservationssystemet kan rumme individuelle forskelle, men ikke alle afvigelser i alle afdelinger vil kunne komme med. Hvis bestyrelsen godkender implementering i Ishøj Boligselskab, skal den enkelte afdelingsbestyrelse eller ejendomskontoret udfylde et dataark for hvert udlejningslokale I har, hvor regler og priser med videre fremgår. Der er mulighed for at vælge, hvor stor en del af reservationsprocessen, der skal digitaliseres. Lige fra at reservationer kan foregå helt digitalt og betales online, til at det alene er reservationskalenderen, der er synlig for alle beboere, så ingen går forgæves.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender implementering af online udlejning af alle fælleslokaler.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 15 af 21

Referat: Formand Maria så helst, at online bookingsystemet kan betjenes via Ishøj Boligselskabs hjemmeside eller via et link fra egen hjemmeside til DABs hjemmeside.

Iøvrigt beklagede Maria, at DABs bestyrelsesportal er uhyrligt langsom.

Endelig ønsker Maria, at når DAB uploader på DABs hjemmeside f.eks. tegninger over afdelingernes boliger, så bør dette videresendes til formanden for upload på egen hjemmeside.

Bestyrelsen besluttede at afvente svar fra DAB omkring betjening fra egen hjemmeside.

Efterskrift: Det kan oplyses, at online bookingsystemet ikke kan betjenes via egen hjemmeside, men det er muligt at indsætte et link til DABs hjemmeside. Beboere vil dog blive mødt af et login til DAB – for at sikre at man bor i selskabet for at kunne booke lokaler.

6) Afdelingerne generelt

a) Flytning af driftskontor

Driftspersonalet har i slut december / start januar 2022 haft travlt med at tømme det gamle driftskontor og flytte op i Glashuset. Dette er klaret mellem alle de øvrige opgaver samt tilfælde af corona.

Arbejds miljøleder i DAB har gennemgået kontorerne i forhold til arbejdsmiljø regler mv. og har godkendt lokalerne.

Det har været nødvendigt at købe bl.a. omklædningskabe til både rent og beskidt tøj til alle medarbejdere, maling af et kontor samt andre småting.

Alt papirarkiv på gammelt driftskontor er blevet samlet i kælderrum.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 16 af 21

Referat: Formand Maria oplyste, at beboerne på det ekstraordinære afdelingsmøde den 15. februar 2022 har taget til efterretning, at hele driften er flyttet til Glashuset samt at alle udgifter fordeles efter samdriftens fordelingsnøgle.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

b) 5 års eftersyn i afdeling Kirkehaven

Der er afholdt 5 års gennemgang i Kirkehaven.

Der er afsendt reklamations skrivelse til entreprenøren. Derefter har entreprenøren givet svar på, hvilke reklamationer han vil afhjælpe, og hvilke han ikke vil udbedre.

Det har DAB og afdelingen afvist, da der er blevet gjort krav på at alle reklamationer bliver udbedret. Lige nu afventer vi på svar fra entreprenøren.

Der er i mellemtiden sendt en skrivelse til Atradius som holder garantien fra entreprenøren.

Såfremt entreprenøren fortsat afviser udbedring af alle fejl, så er det muligt, at der skal en rådgiver på for at afklare alle forhold.

Lige nu fastholdes alle krav, på nær enkelte krav, hvor det var noget dokumentation der manglede, som er blevet besvaret.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Birgit efterlyste lidt mere dokumentation - hvad er det for krav der er specifikt er tale om?

Marianne Toftgaard Jensen lovede, at fremsende bilag med referatet på referat fra 5 års gennemgangen.

Bestyrelsen tog herefter øvrige orientering til efterretning.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 17 af 21

7) Klagesagsbehandling i DAB – procedure, tendenser og omfang (Bilag 8)

Procedure for klagesagsbehandling:

DAB står for behandling af klagesager i de administrerede boligselskaber. Klagesagsbehandlingen sker i et samarbejde mellem Juridisk afdeling og administrationsafdelingen samt de ansatte på de pågældende ejendomskontorer. DAB sagsbehandler beboerklager, svarer beboerne og sender information og orienteringskopier til afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret. Klagesager behandles med stor forståelse og respekt både for dem, der klager, og for dem, der klages over. Klager besvares hurtigst muligt og med udgangspunkt inden for servicemålet på 5 arbejdsdage.

Se vedhæftet klagevejledning (Bilag 1), som giver et godt billede af klagesagsgangen og proceduren i DAB. Vejledningen er egnet til beboere der ønsker at klage.

Klagesagsgangen er ofte ret konkret, hvorfor det altid vil afhænge af den konkrete klage, adfærden, omstændighederne, omfanget, tidsperiode, lovgivningens muligheder for at sanktionere mv. for at afklare hvilken given sanktion en klage kan udløse.

Typiske klager og tendenser

DAB modtager mange forskellige typer af klager.

Tendensen lige nu er, at DAB modtager en del klager omhandlede støj, nabostridigheder, husdyrsager, havesager og lejemålets benyttelse (ulovlig udlejning) samt uacceptabel adfærd mod de ansatte. Desuden modtager DAB en del forbrugsklager, hvor lejer klager over forbrugsafregningen.

DAB oplever tillige en højere grad af kompleksitet i klagerne, dvs. at sagerne ofte er ret omfattende, indviklede, involverer flere personer, særlige beboergrupper, forskellige opfattelser/påstande om hændelserne mv. Dette kræver flere

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 18 af 21

ressourcer og gør at løsningen af disse sager oftest er mere svær og tidskrævende.

Udfordringer i klagesagsbehandlingen

De udfordringer som DAB til dels oplever ifbm. klagesagsbehandlingen er, at DAB er afhængig af at modtage klager og informationer ud fra boligafdelingerne. DAB har oftest først en viden om det hændte, når der modtages klager fra beboerne. Eksempelvis er nye klager afgørende når forholdene ikke har forbedret sig efter en afsluttet sagsbehandling i DAB.

Desuden oplever DAB, at det oftest er svært for beboere at forstå, at boligselskab/boligafdelingen som udlejer er underlagt en lovgivning, som beskytter den enkelte lejer. Udlejer skal derfor for at kunne påtale forhold samt gå videre med sager, kunne løfte en vis (og til tider svær) bevisbyrde og der er derfor flere forudsætninger som skal være opfyldt for at udlejer kan sanktionere et forhold. Selvom det virker helt åbenbart at lejers adfærd ikke er acceptabel.

Slutteligt kan DAB konstatere, at der er flere klagesager end tidligere, hvor den der klages over hører under en særlig udsat beboergruppe, f.eks. grundet psykiske forhold eller lignende. Disse sager er svære og skal håndteres under hensyntagen til dem der klager, men også ift. den pågældende beboer, som er særlig sårbar og har særlige behov. I disse sager orienterer og involverer DAB ofte kommunen.

Det indstilles til bestyrelsen at tage orienteringen til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

8) Orientering siden sidste møde

1. Nyt fra DAB's bestyrelse den 19. november 2021 uploadet på Bestyrelsesportalen den 26. november 2021

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/251862>

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 19 af 21

2. Egenkontrol og økonomistyring udvalgte områder 2021 uploadet på Bestyrelsesportalen den 7. december 2021.

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/252772>

3. Nyt fra DAB bestyrelse" fra bestyrelsesmødet 27. januar 2022 uploadet på Bestyrelsesportalen den 7. februar 2022.

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/263518>

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: Marianne Toftgaard Jensen oplyste at de nævnte orienteringer uploades på bestyrelsesportalen løbende. Fremadrettet indsættes link i dagsordenen, så man blot kan trykke på linket for at læse orienteringerne.

Link til de nævnte orienteringer er indsat ovenfor samt seneste orienteringer indsættes nedenfor

Nyt fra DAB Orientering Whistleblowerordning januar 2022 uploadet på BP 20. januar 2022

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/262039>

Orientering om GDPR erklæring samt bilag uploadet på BP 02. februar 2022

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/263115>

ISAE 3000 revisor erklæring

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/263116>

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 20 af 21

Systemleverandører med databehandleraftaler

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/263117>

Orientering om Vores bidrag 2021 oploadet på BP 28. februar 2022

<https://www.dabbolig.dk/umbraco/surface/ekfilearchivesurface/download-File/264535>

9) Næste møde

Næste ordinære bestyrelsesmøde, som er regnskabs samt repræsentantskabsmøde, er fastsat til den 17. maj 2022 kl. 16 i Glashuset samt repræsentantskabsmøde efterfølgende kl. 18.30.

Der er spisning efter repræsentantskabsmødet.

Næste ordinære møde om budgettet er fastsat til fredag den 23. september 2022, kl. 10.00 i Glashuset.

Det indstilles til bestyrelsen, at tage ovennævnte til efterretning.

Referat: Formand Maria oplyste, at der er aftalt møde med organisationsbestyrelsen og DAB den 18. marts 2022 kl. 10.00. Dagsorden til mødet er evaluering af samarbejdet med DAB. Fra DAB deltager kundedirektør Anders Holmgren samt chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen.

Formanden kommer med punkter til dagsordenen til DAB.

10) Eventuelt

Som tidligere orienteret har DAB driftschef Martin Bonnesen overtaget ansvaret for ledelsen af driftskontoret samt koordinering af den daglige drift.

Det indstilles til bestyrelsen at tage ovennævnte til efterretning.

Udarbejdet af Marianne Toftgaard Jensen

DAB

REFERAT

Bestyrelsesmøde
den 18. februar 2022
Udsendt
den 24. marts 2022
mdr-2021-01115
Side 21 af 21

Referat: Formand Maria oplyste, at afdeling Stenbjerggård arbejder på at finde en vikar for cafe medarbejderen, der pt. er langtidssygemeldt.

Der udover har Stenbjerggård deltaget i møde med Helhedsplanen omkring overskydende midler. Der er fundet nogle flere penge, bl.a. til cykelværkstedet. Fra DAB deltog boligsocial konsulent Anna Esrom Raunkjær.

Marianne Toftgaard Jensen oplyste, at DAB i samarbejde med Ishøj Kommune og afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård er ved at rydde op i ulovligt opførte skure. Der vil komme et krav om nedtagning af de ulovlige skure.

Referat godkendt den _____

Formand for selskabet
