



Ishøj Boligselskab

Organisationsbestyrelsen

Referat af ordinært bestyrelsesmøde

Dato: 3. marts 2023

Tid: Kl. 10

Sted: Bestyrelseshuset 7, 2635 Ishøj

Deltagere fra organisationsbestyrelsen: Maria Bundtofte, Johnny K. Jensen, Birgit Nielsen, Elsebeth Rasmussen, Kjeld Jørgensen, Susan Schumann, Bjarne Thorgrimson, John Olsen

Øvrige deltagere: Lars Østergaard, afdelingschef DAB, Marianne Toftgaard Jensen, chefkonsulent DAB

Afbud: Susanne Brockhoff Claudi

Referent: Marianne Toftgaard Jensen

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	3
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	3
3)	<u>Formanden orienterer</u>	3
4)	<u>Beslutning om fysiske arbejdsforhold/velfærdsforanstaltninger i henhold til arbejdsmiljørapport. (Bilag a)</u>	4
5)	<u>Orientering om personaleforhold (lukket punkt) Bilag b</u>	5
6)	<u>Orientering om ansættelse af Cafémedarbejder Glashuset (Lukket punkt)</u>	6
7)	<u>Drøftelse om bestyrelsesseminar</u>	7
9)	<u>NYT PUNKT – Kommissorium for lukket arbejdsgruppe (LUKKET PUNKT)</u>	8
10)	<u>Drøftelse om boligsociale tiltag</u>	9
11)	<u>Orientering om Vejleåparken/Stenbjerggård er blevet genudpeget som forebyggelsesområde</u>	9
12)	<u>Orientering Stenbjerggårds aktiviteter til helhedsplanen for Vejleåparken (overskydende aktivitetsmidler 2017-21) ASG-2022-00998</u>	12
13)	<u>Orientering om repræsentation i den boligsociale helhedsplans bestyrelse ASG-2022-00998</u>	14
14)	<u>Orientering om arbejdsmøde efter styringsdialogmøde</u>	15
15)	<u>Orientering BL</u>	17
16)	<u>Orientering udsendt siden sidste møde</u>	17
17)	<u>Fastlæggelse af næste møde</u>	17
18)	<u>Eventuelt</u>	18

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

1) Godkendelse af dagsorden

Indstilling: Bestyrelsen godkender dagsordenen.

Referat: Formanden ønskede behandlet et ekstra punkt på dagsordenen omkring Kommissorium (lukket punkt) til behandling efter vedtægter. Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2) Godkendelse af referater

Bestyrelsen har afholdt møder henholdsvis den 2. december 2022, 7. februar 2023 samt 10. februar 2023.

Indstilling: Bestyrelsen godkender referater samt underskriver ved formanden.

Referat: Bestyrelsen godkendte referater. Disse underskrives efterfølgende af formand.

Bestyrelsen valgte herefter John Olsen som dirigent.

3) Formanden orienterer

Formand orienterer herunder tavshedspligt for medlemmer af BESTYRELSEN.

Referat: Tavshedspligten blev gennemgået eftersom nyt bestyrelsesmedlem er indtrådt. Orientering til egne afdelingsbestyrelser må ikke gives førend referater er godkendt, ligesom der ikke må orienteres om lukkede punkter. Ønsker man, at oplyse egen afdelingsbestyrelse om noget særligt, aftales dette med formand alternativt DAB.

Der kommunikeres ikke på facebook, derfor er bestyrelsen passive på siden. Såfremt man har ønsker om drøftelse i organisationsbestyrelsesregi kan man kontakte formanden på privat mail. Kontaktformularen på IB hjemmesiden er til beboere.

Der er endvidere oprettet sikker postkasse til samtlige afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen. Disse er koblet til kontaktformularen på www.

Orientering omkring formand- næstformandsmøde, der aflyses denne gang, idet der ikke har været nogen ønsker til drøftelser bortset fra punkter fra Bjarne. Dette er dog punkter som er egnet til, at vende i repræsentantskabet. Næste formand- næstformandsmøde finder sted 6 uger (uge 23) efter næste samdriftsmøde, som afholdes den 27. april 2023.

Formand/næstformandsmøderne er afdelingsbestyrelsernes møder, hvori hensigten er, at kunne få sparring fra kollegaer. Organisationsbestyrelsen fungerer som

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

Referent, mødeindkalder mm. hertil. Organisationsbestyrelsen vil bistå med nødvendige informationer.

Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

4) Beslutning om fysiske arbejdsforhold/velfærdsforanstaltninger i henhold til arbejdsmiljørapport. (Bilag a)

Bestyrelsen har modtaget en rapport om arbejdsmiljøforholdene for driften, hvor der peges på en række fysiske velfærdsforhold, der ikke lever op til lovkrav.

Bestyrelsen fik forelagt en arbejdsmiljørapport, udarbejdet af DABs arbejdsmiljøleder på sit møde den 2. december 2022. Bestyrelsen ønskede at inddrage afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård i forhold til udvidelse af driftslokalerne, idet Stenbjerggård ejer Glashuset.

Efterfølgende har punktet været på samdriftsmødet den 26. januar 2023, hvor der blev orienteret om plan og økonomi for at overholde arbejdsmiljøbetingelserne. BESTYRELSEN formand oplyste til samdriftsmødet, at dette er en bunden opgave. Som bilag vedhæftes rapport fra arbejdsmiljøleder, samt økonomien for ombygning og udvidelse. Rapport og ombygning blev taget til efterretning.

Afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård fastholdte dog, at de ønskede at orientere hele afdelingsbestyrelsen på deres eget møde den 7. februar 2023. Efterfølgende er formanden vendt tilbage, at afdelingsbestyrelsen har accepteret udvidelse af lokalerne som foreslået.

Afdelingsbestyrelsen ønsker dog at genforhandle betingelserne for den fastsatte husleje ligesom man ønsker trappearealet og indgangspartiet måles med. Da huslejen i første omgang blev fastsat blev det besluttet, at låneydelserne for Glashuset skulle deles i en fordelingsnøgle. Der udover kommer fordeling af drift i form af vand, varme, el samt øvrig vedligeholdelse. Imidlertid har afdelingen afdraget en del af sine lån i Glashuset med 6. mill kr., hvilket reducerer låneydelserne. Afdelingsbestyrelsen ser derfor, at der fastsættes en anden huslejberegning, som tilgodeser afdeling Stenbjerggård.

Arbejdet med ombygning sættes nu igang efter aftale.

DAB kommer med oplæg til huslejberegning samt kvm. for 2023 til fremlæggelse og godkendelse for henholdsvis afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård samt bestyrelsen.

Indstilling: Bestyrelsen godkender processen samt tager øvrige ovennævnte til efterretning.

Referat: Bestyrelsen godkendte processen samt tog øvrige ovennævnte til efterretning.

- 5) Orientering om personaleforhold (lukket punkt) Bilag b
- 6) Orientering om ansættelse af Cafémedarbejder Glashuset (Lukket punkt)

7) Drøftelse om bestyrelsesseminar

Organisationsbestyrelsen ønsker at selskabet afholder et bestyrelsesseminar.

På Bestyrelsens møde afholdt den 10. februar 2023 blev nedsat et udvalg bestående af John Olsen, Johnny Jensen og Maria Bundtofte.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter forslag og ønsker til indhold.

Referat: MB oplyste, at seminaret er tænkt faciliteret af selskabet med deltagelse af DAB, særligt Michael Wulff fra DAB fællesskaber er et godt emne.

Bestyrelsen ønske, at afdelingsbestyrelserne er mere synlige og ønsker et større ansvar og fællesskab for fælles fremdrift.

Seminaret er tænkt afholdt efter repræsentantskabsmødet og afdelingsmøderne (ultimo oktober).

Bestyrelsen afventer udvalgets arbejde.

8) Første behandling af vedtægter ASG-2022-11907 (bilag c eftersendes)

På organisationsbestyrelsens møde den 24. juni 2022 blev der nedsat et udvalg bestående af Maria Bundtofte, Susan Schumann samt Birgit Nielsen.

Formålet med udvalget er, at opdatere selskabets vedtægter, så de er svarende til normalvedtægterne i den almene lovgivning.

Udvalget har udarbejdet udkast til nye vedtægter til behandling på bestyrelsens møde.

Ishøj Kommune har i mail af den 26. januar 2023 godkendt selskabets nuværende vedtægter, dog med lille forbehold.

Se svar indsat:

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

Ishøj Kommune godkender hermed vedtægter for Ishøj Boligselskab, med det forbehold at vedtægterne bliver opdateret i henhold til normalvedtægterne i 2023 jfr. nedenstående mail og efterfølgende godkendt af Ishøj Kommune.

Ændring af vedtægter besluttet den 25. juni 2020 § 11 skal efterfølgende tilrettes så teksten er enslydende med vedtagelsen (punktum og personen) skal tilføjes i andet sidste afsnit.

DAB har i mail oplyst, at selskabet ønsker at opdatere sine vedtægter iht. normalvedtægterne. Ligeledes har DAB oplyst, at nuværende vedtægter kun findes i et PDF format, og Kommunen accepterede at rettelsen indarbejdes i kommende vedtægt.

Indstilling: Bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning og afventer udvalgets arbejde.

Referat: Bestyrelsen fik på mødet omdelt første udkast til vedtægter. Medlemmerne bedes gennemlæse samt kommentere udspillet til næste ekstraordinære møde, som er berammet 19. april. Til dette møde forventes bestyrelsen at kunne indgå dialog og drøftelse samt tilretning af udkastet, således at dette kan fremsendes til DABs juridiske afdeling. Vedtægterne forventes, at kunne komme til endelig behandling d.2. juni 2023.

9) NYT PUNKT – Kommissorium for lukket arbejdsgruppe (LUKKET PUNKT)

10) Drøftelse om boligsociale tiltag

Afdeling Stenbjerggård er blevet genudpeget som forebyggelsesområde, se iøvrigt punkt 11.

Hvad gør Stenbjerggård / selskabet for at løfte ansvaret i forhold til boligsociale tiltag.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter muligheder og ansvar.

Referat: MB oplyste, at sagen mod Stenbjerggård med krav fra AAB om betaling på 204.000 kr. for nogle ferieboliger, som var bestilt via tidligere projektmedarbejder i HHP må anses for lukket. DAB har afvist betalingen med henvisning til at faktura var stilet til AAB ligesom faktura var 1 år gammel og dermed ansås for uvedkommende for Stenbjerggård.

MB oplyste, at Ishøj Boligselskab med ansættelse af den administrative medarbejder har gjort sit for at støtte op omkring boligsociale tiltag.

Imidlertid afventes initiativer fra afdelingsbestyrelsen i Stenbjerggård i forhold til boligsociale tiltag.

11) Orientering om Vejleåparken/Stenbjerggård er blevet genudpeget som forebyggelsesområde

Vejleåparken og herunder Stenbjerggård er ligesom sidste år at finde på regeringens forebyggelsesområde listen.

Listeplaceringen beregnes ud fra 1-3 år gamle tal, så de ændringer, der er sket i boligområdet inden for det sidste år, vil ikke være afspejlet i placeringen.

Hvilke kriterier gør at en afdeling er et forebyggelsesområde?

Forebyggelsesområder omfatter almene boligområder med mindst 1.000 beboere, hvor andelen af indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande overstiger 30 pct., og hvor mindst to af følgende fire kriterier er opfyldt:

- Andelen af beboere i alderen 18-64 år, der er uden tilknytning til arbejdsmarked eller uddannelse, overstiger 30 pct. (toårigt gennemsnit)
- Andelen af beboere dømt for overtrædelse af straffeloven, våbenloven eller lov om euforiserende stoffer udgør mindst 2 gange landsgennemsnittet (toårigt gennemsnit)
- Andelen af beboere i alderen 30-59 år, der alene har en grunduddannelse, overstiger 60 pct. af samtlige beboere i samme aldersgruppe.
- Den gennemsnitlige bruttoindkomst for skattepligtige i alderen 15-64 år i området (eksklusive uddannelsessøgende) er mindre end 65 pct. af den gennemsnitlige bruttoindkomst for samme gruppe i regionen.

Hvilke kriterier opfylder Vejleåparken?

AAB afd. 55 og Stenbjerggård bliver målt på som det samlede boligområde Vejleåparken med 4.873 beboere pr. 1. januar 2022. Vejleåparken har 56,2 % indvandre og efterkommere med ikke vestlig baggrund og opfylder kriterie 2, 3 og 4.

	Andel indvandre og efterkommere med ikke vestlig baggrund	1: Andel beboere uden for arb. marked	3: Andel beboere kun m. grundskole uddannelse	4: Gns. Indkomst ifht. regionen.
Grænseværdi:	> 30 % 1. jan 2022	> 30 % År 2020-21	> 60 % 1. jan 2022	< 65 % År 2021
Vejleåparken i år	56,2 %	26,0 %	63,5 %	58,4 %
Vejleåparken sidste år	56,1 %	25,6 %	64,5 %	58,9 %

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

Krav og muligheder i forebyggelsesområder

At blive udpeget til et forebyggelsesområde medfører en række krav til boligafdelingerne og også nogle muligheder.

Kravene omhandler selskabets udlejning. I forebyggelsesområder skal kommunen indføre særlige regler for fleksibel udlejning; med fortrinsret til boligsøgende i uddannelse og beskæftigelse. Den obligatorisk fleksible udlejning gælder både for interne og eksterne indflytninger. Herudover skal kommunen anvise efter særligt stramme anvisnings regler. Afdelingens udlejningssituation er uddybet nedenfor.

At være et forebyggelsesområde giver endvidere mulighed for strategisk nedrivning af boliger på baggrund af boligsociale udfordringer. Dette er på ingen måde et krav, men blot et mulighed.

Herudover kan kommunalbestyrelsen give almene boligorganisationer påbud om at iværksætte indsatser i forebyggelsesområder herunder indsatser mod dannelse af parallelsamfund. Dette kan f.eks. være renoveringer og infrastrukturændringer.

Udlejning og anvisning i Stenbjerggård

Ishøj Boligselskab har behandlet og vedtaget en række ønsker til ændringer i samarbejdsaftalen med Ishøj kommune. Dette foreligger der for nærværende ikke noget nyt om.

Initiativet i forbindelse med udpegningen som forebyggelsesområde ligger hos kommunen, der har mulighed for ensidigt at fastsætte nye, konkrete, fleksible udlejningsregler for Stenbjerggård. Regler, der lægger sig op ad de nævnte kriterier for forebyggelsesområder – med henblik på at få afdelingen af listen som forebyggelsesområde.

Kommunen har i denne forbindelse meldt ud, at alle interne flytninger til Stenbjerggård skal godkendes af kommunen før indgåelse af lejekontrakt. Dette har tidligere været drøftet i bestyrelsen, der har taget det til efterretning.

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: SS spurgte ind til tal for kun Stenbjerggård. MTJ lovede at indsætte tal med referatet:

Indsat:

Opdaterede tal kun for Stenbjerggård. De tal som indgår i den samlede placering som Vejleåparken fik 1. dec. 2022. De ser ud som vist i nederste linje.

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

	Andel indvandre og efterkommere med ikke vestlig baggrund	1: Andel beboere uden for arb. marked	2: Antal dømt i afdelingen.	3: Andel beboere kun m. grundskole uddannelse	4: Gns. Indkomst ifht. regionen.
Grænseværdi:	> 30 % 1. jan 2022	> 30 % År 2020-21	≥ 1,45 % År 2020-21	> 60 % 1. jan 2022	< 65 % År 2021
Vejleåparken (AAB + IB) 4.873 beboere pr. 1. januar 2022	56,2 %	26,0 %	1,95 %	63,5 %	58,4 %
Stenbjerggård (dvs. kun IB) 770 beboere pr. 1. januar 2022	56,0 %	28,9%	2,25 %	62,1 %	60,0 %

Stenbjerggård ligger lidt højere på andel af arbejdsløse og antal dømt end området generelt. Til gengæld er der lidt færre kun med grundskoleuddannelse og gennemsnitindkomsten er lidt højere end området generelt.

Endvidere ønskedes det oplyst, hvad gennemsnitsindkomsten er. Den årlige gennemsnitlige indkomst for borgere i Region Hovedstaden er 365.100 kr. Gennemsnitsindkomsten for borgere i Ishøj Kommune var i 2022 273.059 kr.

12) Orientering Stenbjerggårds aktiviteter til helhedsplanen for Vejleåparken (overskydende aktivitetsmidler 2017-21) ASG-2022-00998

Stenbjerggård deltager som bekendt i en mindre del af helhedsplanen for Vejleåparken 2021-25s aktiviteter finansieret via overskydende aktivitetsmidler fra helhedsplanen for 2017-21,

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

som Steenbjerggård var fuldt med i. Målt på boligenheder udgør Steenbjerggård ca. 15 % af Vejleåparken, mens AAB udgør 85 %.

Steenbjerggård deltager i de nedenstående aktiviteter, som der her er givet en status på.

Beboerrådgiver indsatsen:

Helhedsplanen har en beboerrådgiver ansat, der laver opsøgende arbejde i Vejleåparken, 1:1 vejledning om økonomi, jobsøgning, uddannelse, sociale udfordringer mv. og herunder brobygning til øvrige lokale aktiviteter samt kommunens instanser og tilbud. Beboerrådgiver har åben rådgivning i begge afdelinger, i Steenbjerggård er dette pt. i Glashuset i hver onsdag kl. 13-15 samt den første onsdag i måneden kl. 15-17.

Beboerrådgiveren har i sit første år foretaget 133 rådgivninger siden indsatsens start. Heraf er 111 rådgivninger af beboere i AAB 55 (= 83,5 %), og 22 rådgivninger er af beboere i Steenbjerggård (= 16,5%). 66 unikke beboere har modtaget rådgivning af beboerrådgiveren. Heraf bor 54 af beboerne i AAB 55 (= 82 %), og 12 af dem bor i Steenbjerggård (= 18 %).

Beboerrådgiveren får kontakt med flere og nye beboere ved opsøgende arbejde bl.a. ved pop-up med kaffe, ture rundt i boligområdet, ved arrangementer og via netværk. Den 14.02.23 har der været afholdt møde om, hvordan rådgiveren kan komme i kontakt med flere beboere i Steenbjerggård. Herunder er det også drøftet om tiderne og placeringen i Glashusets skal ændres.

Beboerrådgiveren har endvidere sammen med foreningen Blossom afholdt kursus for kvinder med anden etnisk baggrund end dansk fra begge afdelinger. Kurset har haft fokus på, at forbedre deltagernes dansks sprog, tilbyde et fællesskab samt personlig udvikling.

Beboerrådgiveren vil i 2023 også afholde velkomstmøder for nye beboere i Vejleåparken i samarbejde med afdelingsbestyrelserne. Der planlægges at der afholdes to årligt møder. Velkomstmøderne skal bl.a. give nye beboere en god start i boligområdet og bidrage til social trivsel via intro til diverse netværk. Beboerne vil desuden specifikt få kendskab til beboerrådgiveren, hvilket kan lede til, at de med behov vender tilbage med problematikker, de ønsker hjælp til.

CykelVærestedet:

CykelVærestedet er eftermiddagstilbud til unge i Vejleåparken. Her kan de komme og lære at reparere cykel, eller bare hænge ud i værkstedet i sammen med den voksne ansatte. Værestedet er fysisk placeret i en garage tæt ved den røde varmecentral i AAB 55. Det har været svært at finde, der rette medarbejder til tilbuddet, men pr. 01.02.2023 er Christian blevet ansat. Han er ansat gennem Ishøj Ungdomsskole og har endvidere cykelerfaring. Christian er i fuld gang med at gøre CykelVærestedet klar med værktøj og indretning. Planen er, at værkstedet åbner op for de unge her i foråret.

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

Udgifterne til CykelVærestedet vil blive dækket ligeligt af AAB afd. 55, Ishøj Ungdomsskole og overskydende midler fra helhedsplanen 2017-21, men er som nævnt åbent for alle unge fra Vejleåparken, der ønsker at benytte det.

Læsemakker:

Dette er ligeledes et nyt projekt i helhedsplanen, som er i gang med blive opstartet i samarbejde med Strandgårdsskolen og formentlig også i samarbejde med Ældresagen. I projektet udpeger Strandgårdsskolen indskolingselever med behov for at få styrket deres læselyst og læseforståelse. Disse matches med en ældre "læsemakker", og sammen laver parret dialogisk læsning. Gruppen af læsemakkere mødes ca. en gang om ugen på Strandgårdsskolen i børnenes bibliotektimer.

Lommepegejob indsats:

Denne indsats har kørt siden 2021 for børn og unge fra AAB 55. Fra marts 2023 er indsatsen blevet tilført 30.000 kr. af de overskydende aktivitetsmidler, hvilket giver mulighed for, at et mindre antal børn for Stenberggård også har mulighed for at få et lommepegejob gennem helhedsplanen.

Et lommepegejobforløb varer i omkring 5 måneder og målgruppen er unge i alderen 14–15 år, som ikke på egen hånd kan skaffe og begå sig i et ordinært fritidsjob. Gennem forløbet lærer den unge at varetage et job fx. at møde til tiden, overholde aftaler samt at forstå løn og skatteforhold mv. Helhedsplanen har aftaler med lokale virksomheder, som har de unge i lommepegejobbene, understøttet af helhedsplanen børn og unge medarbejdet. I slutningen af forløbet guides de unge også til, hvordan man søger et ordinært fritidsjob.

Lommepegejob har en veldokumenteret positiv effekt på unges efterfølgende tilknytning til arbejdsmarkedet, uddannelsessystemet og deres ejerskabsfølelse af boligområdet.

Indstilling: Bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

Referat: MB oplyste, at hun ikke finder arbejdet med beboerrådgivningen tilfredsstillende i forhold til Stenbjerggård.

MTJ oplyste, at beboerrådgiveren vil ændre sine træffetider i Stenbjerggård, idet driftskontoret har ændret sine åbningstider pr. 1. marts 2023. Idet Sanne snarligt har 3 ugers ferie, foreslås det, at hun først starter beboerrådgivning igen pr. 17. april 2023. Forslag er mandage kl. 9.30-11.30. Eftermiddagstider vil Sanne komme tilbage med.

Når tidspunkter er kommet på plads, vil Sanne fremsende nye flyers til opslag samt upload på hjemmesiden.

BT oplyste, at HHP har en aktivitet nævnt Blossom Room, som er et kursusforløb for kvinder med minoritetsetnisk baggrund. Det er aftalt, at beboere fra Stenbjerggård kan deltage ligesom der er aftalt, at udlåne Glashuset mandag-onsdag i 3 måneder fra 13.

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

marts 2023. MB påpeger, at Blossom Room er en del af den nuværende helhedsplan. Nævnte lægger sig op ad beboeraktiviteter, som afdelingsbestyrelsen arbejder med.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

13) Orientering om repræsentation i den boligsociale helhedsplans bestyrelse ASG-2022-00998

Der har været en uenighed i den boligsociale bestyrelse, om hvem der skal repræsentere Ishøj Boligselskab. På bestyrelsesmødet den 28. november 2022 gav AAB udtryk for, at de ikke fandt det hensigtsmæssigt at JJ var medlem af bestyrelsen. Ishøj kommunen, der ligeledes sidder i bestyrelsen, forholdte sig neutralt.

DAB og IB forespurgte derfor Landsbyggefonden (LBF) om deres stillingtagen til dette, og de oplyste følgende:

Som det er nævnt i LBF's Regulativ om tilskud til boligsocial indsats §6 stk. 6, skal der oprettes en organisering: *"(...) med en ansvarlig bestyrelse for gennemførelse af helhedsplanen, således at en entydig og kompetent ledelse kan sikre koordinering af den lokale indsats og prioritere på tværs af alle niveauer og organisationer, herunder boligorganisationer, boligafdelinger og kommune"*.

Det er vigtigt at bemærke, at bestyrelsen skal have ledelseskompetence mhp. at træffe de nødvendige beslutninger og prioriteringer på tværs af relevante niveauer og organisationer (se evt. også LBF's Vejledning fra juni 2015 [her](#)).

LBF oplyste videre, at det herved er den enkelte boligorganisations ansvar at udpege, hvem de lader sig repræsentere af i den boligsociale bestyrelse herunder sikre, at de(n) pågældende person(er) har den formelle beslutningskompetence.

DAB har på baggrund af svar fra LBF orienteret AAB, som har taget dette til efterretning. JJ var inviteret til seneste bestyrelsesmøde den 6. februar 2023 og deltager fremover.

Indstilling: Bestyrelsen tager ovennævnte til efterretning.

Referat: Bestyrelsen tog ovennævnte til efterretning.

14) Orientering om arbejds møde efter styringsdialogmøde

På styringsdialogmødet den 15. december 2022 blev det aftalt, at DAB og Ishøj Kommune afholdte et særskilt møde omkring påpegede udfordringer, som er anført i selskabets revisionsprotokollat for 2021. Arbejds mødet mellem Ishøj Kommune som tilsynsførende og DAB blev afholdt den 25. januar 2023.

Fra Ishøj Kommune deltog leder for Byg og Bolig Syeda Anbreen Safdar, specialist Byg og Bolig Flemming Bie samt specialkonsulent Elsebeth Ditlevsen. Fra DAB deltog

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

udlejningschef Dennis M. Christensen, jurist Mike Hansen samt chefkonsulent Marianne Toftgaard Jensen.

Følgende punkter blev drøftet;

1. Parkeringskælder i Kirkehaven, herunder deklaration om brugen af parkeringsanlæg i forbindelse med salg af grund og godkendelse af byggeriet.

DAB orienterede om problematikken omkring sideaktivitet og problemstillingen omkring ejerforholdet, hvor beboerne betaler for offentlige parkeringspladser.

Det som skal opnås ved den fremadrettede aftale, er for det første at boligafdelingen overholder loven/sideaktivitetsbekendtgørelsen. Det er revisor som har påpeget, at man mener, at det nuværende setup *ikke* er lovligt. For det andet, så skal boligafdelingen sikres bedst muligt økonomisk, men det er fortsat en forudsætning at den løsning vi kommer frem til er i overensstemmelse med loven, og kan godkendes af revisor.

Det blev aftalt, at DABs juridiske afdeling kommer med et forslag til en konstruktion, der opfylder lovkrav og fremsender til Kommunen for nærmere stillingtagen.

2. Lejeledighed i Solkysten i forbindelse med nyopførelse.

Ishøj Kommune erkendte, at Kommunen ikke har overholdt lovkrav idet Kommunen i skema A havde krævet, at Kommunen har 100 % anvisningsret for Ishøj Boligselskab afdeling Solkysten, men samtidig krævet at afdelingen hæfter for de første 3 måneders lejeledighed. Dennis M. Christensen havde udarbejdet en beregning for alle førstegangs lejemål, samt hvor meget DAB vurderer lejetabet beløber sig til. Kommunen er indstillet på, at tilbagebetale tabet, men nævnte at man er indstillet på at betale det halve af det beløb, som blev nævnt. Såfremt dette afvises af Ishøj Boligselskab er Kommunen nødsaget til at gennemgå samtlige forhold.

3. Samarbejdsaftale omkring udlejning.

DAB har fremsendt udkast godkendt af bestyrelsen til Ishøj Kommune med ønske om nogle ændringer. Kommunen og DAB gennemgik flere af punkterne, og Elsebeth Ditlevsen oplyste, at hun ville tage sagen med tilbage til byrådet.

Endelig blev sagen om risiko for tab af tilgodehavende for nuboende og fraflyttede lejere på 3.776.000 kr. drøftet. Størstedelen af tilgodehavender tilhører afdeling Stenbjerggård. DAB har ved nærmere gennemsyn erfaret, at dette beløb er et reelt tab. Sagen er blevet drøftet med Landsbyggefonden (LBF) og DAB ved et uformelt møde. LBF stillede sig positive indstillet for at yde støtte til dette tab. Imidlertid afventes ny lovgivning på området, og først når dette er på plads, kan DAB søge på vegne af Stenbjerggård om støtte. Indtil da vil beløbet fortsat fremgå som tilgodehavender i regnskabet.

Det blev aftalt, at DAB fremsender en status på alle nævnte punkter i revisionsprotokollatet til Kommunens gennemsyn.

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat: MTJ orienterede omkring mødet med Ishøj Kommune og oplyste, at i forhold til punkt 2 Lejeledighed i Solkysten drejer tabet sig til 676.570 kr.

Bestyrelsen afviste Ishøj Kommunes forslag, og ønsker at Kommunen efterberegner lejetab og kompenserer afdeling Solkysten det fulde tab.

Bestyrelsen tog øvrige ovennævnte til efterretning.

15) Orientering BL

Formand MB er valgt ind i BLs 9. kreds bestyrelse.

Indstilling: Formanden orienterer om evt. nyt.

Referat: MB oplyste, at hun har deltaget i møde omkring biodiversitet. Der er lagt et antal brochurer omkring emnet i bestyrelseshuset til fri afbenyttelse.

Bestyrelsen for 9. kreds afholder møde den 23. marts 2023 i bestyrelseshuset.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

16) Orientering udsendt siden sidste møde

Følgende orienteringer er sendt siden sidste møde:

1. [Orientering om status på ekstern granskning](#)
2. [Konklusion på økonomistyring og egenkontrol 2022](#)
3. [Nyt fra bestyrelsen 26. januar 2023](#)
4. [God selskabsledelse 10. februar 2023](#)

Indstilling: Bestyrelsen tager orienteringerne til efterretning.

Referat: BT oplyste, at han synes bestyrelsesportalen er meget langsom at arbejde med. Endvidere kan BT ikke se pkt. 2 konklusion på økonomistyring og egenkontrol 2022. MTJ lovede, at fremsende dokumentet særskilt.

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

Bestyrelsesmøde den
3. marts 2023

17) Fastlæggelse af næste møde

Desværre har DAB ikke været opmærksom på dette og har fastsat den 20. juni 2023 istedet. Derfor er Glashuset heller ikke blevet booket korrekt og er derfor optaget på dagen, ligesom DAB har lagt andre møder for denne dato. DAB skal meget beklage fejlen.

Af hensyn til regnskabet's færdiggørelse vil det være fint at lægge møderne i de sidste to uger i juni 2023.

Indstilling: Bestyrelsen drøfter mødedato samt fastlægger næstekommende møder.

Referat: MB udtrykte stærkt utilfredshed med den glemte mødedato da denne har været bekendt i et år.

Bestyrelsen besluttede efterfølgende, at selve regnskabsmødet afholdes fredag den 16. juni 2023 kl.10 – og repræsentantskabsmødet afholdes den 20. juni 2023 kl.17.30 samt konstituerende bestyrelsesmøde kl.20.00 i Glashuset, sal 2.

Næste ekstra ordinære møde er berammet til d.19.april (behandling af vedtægter og kommissorium) og mødet d.2. juni 2023 bibeholdes.

18) Eventuelt

Referat: