Boligselskabet Trollebo

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde
Onsdag den 10. april 2019 kl. 19.00
På Figenvej 23 – 4700 Næstved

Dagsorden:

1 Godkendelse af dagsorden 2
2 Godkendelse af referat 2
3 LUKKET PUNKT 2
4 Honorar for deltagelse i byggeudvalg til 3409 Lupinhaven 2
4.1 Midlertidige reglementer 3409 Lupinhaven 3
5 LUKKET PUNKT 3
6 LUKKET PUNKT 3
7 Boligorganisationen 3
7.1 Orientering fra formanden 3
7.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse 4
7.3 Kundetilfredshedsundersøgelse 4
7.4 Revisionsprotokol 4
7.5 Udskiftning af døre, vinduer og trappereposer i 3406 Rønnebækhave I 4
7.6 Solidarisk indkøb 5
7.7 Investeringsfond og fælles dispositionsfond i Domea.dk 12
7.8 Personaleforhold – Generel orientering 14
7.9 Forhåndsgodkendelse til etablering af sikkerhedsforanstaltninger på Servicecenteret 14
7.10 Tavshedspligt 14
8 Sommerudflugt for Trollebo 2019 15
9 Rollen som bestyrelsesmedlem og tegning af organisationen 15
10 LUKKET PUNKT 16
11 Gennemgang af handlingsplaner 16
12 LUKKET PUNKT 16
13 Eventuelt 16

Deltagere fra bestyrelsen:

Lene Hansen, formand
Pia Øberg, næstformand
Frank Clausen - - - -
Kaj Verner Rasmussen
Lars Westermann - afbud
Tea Antonsen
Dorte Nielsen
Tommy Lindegaard
Poul Rasmussen

Suppleanter:

1. Jane Nordby
2. Vakant

Øvrige deltagere:

Domea.dk – Byg – Ole Pedersen
Servicecenter Vordingborg – Dorte Jørgensen

Udsendt den 26. april 2019

Formanden bød velkommen til mødet.

Dorte orienterede om, at bestyrelsesmedlem Frank Clausen sov stille ind fredag d. 5. april, efter kort tids sygdom.

Det medfører, at 1. suppleant Jane Nordby indtræder i organisationsbestyrelsen.

1 Godkendelse af dagsorden

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

Der er indkommet en henvendelse fra et development firma med forespørgsel om samarbejde på omkring 30 ungdomsboliger på Dyssegårdsvej. Punktet tilføjes dagsordenen og behandles sidst på mødet.

Bestyrelsen godkendte herefter dagsordenen.

2 Godkendelse af referat

Administrationen har ikke modtaget kommentarer eller indsigelser til referat af møde den 8. november 2018

Det indstilles, at referatet godkendes og underskrives.

Referatet blev godkendt og underskrevet.

3 LUKKET PUNKT

4 Honorar for deltagelse i byggeudvalg til 3409 Lupinhaven

På bestyrelsesmødet d. 12. april 2018 besluttede bestyrelsen eventuel honorering af medlemmer til byggeudvalget på Lupinhaven.

Det blev besluttet på bestyrelsesmødet, at deltagelse skal honoreres med kr. 175,- pr. time, optil 4 timer pr. dag.

Der har dog vist sig behov for en præcisering, idet domsmænd jævnfør takstbladet honoreres kr. 700,- pr. dag op til 4 timer.

Det indstilles til bestyrelsen at træffe beslutning om, der skal honoreres pr. time eller pr. dag med deltagelse.

Bestyrelsen ønskede, at der sendes en forespørgsel til Domea.dk BYG, omkring honorarstørrelser for at sidde i byggeudvalg i andre organisationer. Når tilbagemeldingen er modtaget, skal den sendes rundt til bestyrelsens medlemmer til vurdering.

Alternativt skal deltagelse i byggeudvalg honoreres med kr. 275,- pr. time, svarende til honoraret for lægdommere i Danmark. (Kr. 1.100,- for op til 4 timers møde)

4.1 Midlertidige reglementer 3409 Lupinhaven

I nybyggede afdelinger godkender organisationsbestyrelsen nogle midlertidige reglementer til brug for førstegangsudlejningen. De midlertidige reglementer gælder indtil beboerne fastsætter nye regler på afdelingsmødet.

Vedlagt følger administrationens forslag til midlertidig husorden og vedligeholdelsesreglement.

Reglementerne er udarbejdet så generelt dækkende som muligt, og de er måske mere restriktive, end beboerne selv vil beslutte på et senere afdelingsmøde.

For den midlertidige husordens vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, om og i hvilket omfang det skal være tilladt at holde hund og kat.

For det midlertidige vedligeholdelsesreglements vedkommende er der særligt behov for, at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilken vedligeholdelsesordning (A eller B), der skal være gældende, og om beboerne skal have særlig pligt til at vedligeholde bygningsflader mv. udenfor boligen.

Der er ikke behov for at fastsætte et midlertidigt råderetskatalog. Det følger af driftsbekendtgørelsen, at der kun skal udarbejdes et råderetskatalog, hvis afdelingsmødet har truffet beslutning om tilladte råderetsarbejder udenfor boligen. For råderetsarbejder indenfor boligen gælder aftalefrihed mellem lejer og udlejer, indtil afdelingsmødet måtte fastsætte særlige regler.

Det indstilles, at bestyrelsen fastsætter midlertidigt vedligeholdelsesreglement og midlertidig husorden for afdelingen.

Bestyrelsen godkendte udkastene til de midlertidige reglementer.

5 LUKKET PUNKT

6 LUKKET PUNKT

7 Boligorganisationen

7.1 Orientering fra formanden

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Formanden orienterede om, at hun på det ordinære repræsentantskabsmøde i Domea.dk var blevet valgt ind i Domea.dks bestyrelse.

Derudover blev der i weekenden d. 5. og 6. april afholdt den årlige landskonference i Domea.dk i Nyborg.

Der bliver sendt en bårebuket fra organisationsbestyrelsen til Frank Clausens bisættelse. Lene og Dorthe fra 3400 deltager.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7.2 Orientering fra Domea.dks bestyrelse

Orientering gives på mødet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Poul orienterede kort om den veloverståede landskonference, samt den nye strategi i Domea.dk herunder særligt om solidarisk indkøb.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7.3 Kundetilfredshedsundersøgelse

Domea.dk har tidligere udsendt et tilbud til formandskaberne omkring mulighed for at få gennemført en kundetilfredshedsundersøgelse. Undersøgelse er prissat til ca. 15.000 – 20.000,- pr. servicecenter.

Bestyrelsen drøftede muligheden og besluttede, at der ikke ønskes gennemført en sådan undersøgelse vedrørende Trollebo.

7.4 Revisionsprotokol

Revisionsprotokollen skal forelægges bestyrelsen, og enhver protokoltilførsel skal underskrives af bestyrelsen.

Siden sidste møde har der ikke været tilførsler til protokollen

Det indstilles, at protokollen tages til efterretning, og at eventuelle tilførsler til protokollen underskrives af bestyrelsen.

Bestyrelsen tog protokollen til efterretning.

7.5 Udskiftning af døre, vinduer og trappereposer i 3406 Rønnebækhave I

Til bestyrelsens orientering har afdelingen på et ekstraordinært afdelingsmøde godkendt huslejestigning til udskiftning af døre, vinduer samt trappereposer.

Det skal selvfølgelig nævnes, at det sidste år var nødvendigt, mere eller mindre akut at udskifte trætrapperne, grundet råd.

Licitationen er netop gennemført og arbejdet opstartes snarest og forventes gennemført inden det bliver vinter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7.6 Solidarisk indkøb

Boligorganisationerne og Domea.dk køber i dag ind for tilsammen ca. 520 mio. kr. årligt i forbindelse med drift og vedligeholdelse (eksklusive nybyggerier og større renoveringsopgaver).

Der er store penge at hente for beboerne, hvis alle disse indkøb bliver styret og koordineret bedre end i dag. Faktisk er vurderingen, at den enkelte beboer i gennemsnit vil kunne spare mere end 1.500 kr. om året på huslejen.

Det svarer til cirka halvdelen af det gennemsnitlige krav om effektivisering, som Folketinget har stillet til den almene boligsektor. Og hér taler vi vel at mærke om "gratis" besparelser, som ikke påvirker bemandingen eller den daglige service i boligafdelingerne

Indkøb i dag

Domea.dks indkøbsfunktion har i dag indgået en række rammeaftaler for forskellige produkter og serviceydelser, men der er frivilligt for de enkelte boligorganisationer/servicecentre, om man ønsker at bruge aftalerne. Aftalerne giver en betydelig rabat på forskellige produkter og ydelser, men rabatten kunne naturligvis være større, hvis leverandøren på forhånd vidste, at aftalen ville blive brugt af alle og i alle tilfælde.

Ca. 30 % af alle indkøb sker i dag via de ikke-forpligtende rammeaftaler.

For de øvrige 70 % bliver der i visse tilfælde lavet lokale udbud (med eller uden inddragelse af Domea.dks indkøbsfunktion), men mange indkøb sker givetvis også, uden at prisen og ydelsen konkurrenceudsættes i nævneværdig grad.

I begrænset omfang indkøbes der i dag også via de såkaldte SKI-aftaler.

Rollefordelingen mellem Domea.dks indkøbsfunktion og servicecentrene rundt om i landet er i dag lidt sammenblandet. I visse tilfælde står indkøbsfunktionen med ansvaret for at formulere dele af servicecentrenes krav og behov, og i andre tilfælde står servicecentrene selv for gennemførelsen af forskellige udbud. Det er behov for at stille skarpt på forskellen mellem servicecentrenes "driftsfaglige" kompetencer og indkøbsfunktionens "merkantile" kompetencer, så vi fremover sikrer, at opgaverne lander hos dem, der har de bedste forudsætninger for at løse dem.

Da aftalerne i dag er frivillige, føres der ingen egentlig kontrol med deres anvendelse. Der sker heller ingen struktureret rapportering om indkøbsforhold til hverken de lokale organisationsbestyrelser eller Domea.dks bestyrelse.

SKI-aftaler
SKI-aftaler indgås af *Statens og Kommunernes Indkøbsservice*, for at sikre den offentlige sektor de bedste priser og ydelser. Aftalerne er ofte meget attraktive, da det offentlige jo samlet set køber ind for enorme summer. Almene boligorganisationer kan anvende aftalerne.

Domea.dks indkøbsfunktion hviler i sig selv økonomisk. Domea.dk må samlet set ikke have hverken udgifter eller indtægter på aktiviteten. I praksis er indkøbsfunktionen brugerbetalt og finansieres ved, at leverandørerne reelt yder en rabat, der er 2,5 %-point højere end den rabat, der kommer kunderne til gode (1 %-point ved anvendelse af SKI-aftaler). Dette beløb udbetales som en bonus til Domea.dk og finansierer indkøbsfunktionen.



Indkøb i fremtiden

På formands- og næstformandskonferencen i november 2018 blev der drøftet og taget godt imod et oplæg til fremtidige solidariske indkøb. Ideen om solidariske indkøb hviler på tre ben:

<u>Øget konkurrenceudsættelse af lokale indkøb</u>
Indkøb for i alt ca. 248 mio. kr. skal også i fremtiden ske lokalt, men indkøbende skal konkurrenceudsættes i langt højere grad end i dag. Forudsætningen er, at Domea.dks indkøbsfunktion understøtter det lokale indkøb med afholdelse af markant flere licitationer og indgåelse af lokale/regionale udbud end hidtil. Vurderingen er,

at der herved kan opnås en besparelse på 24,8 mio. kr. årligt. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 730 kr. pr. lejemål

Fælles solidariske indkøbsaftaler
Ordningen indebærer at en stor del af boligorganisationernes og Domea.dks indkøb svarende ca. 172 mio. kr. årligt fremover sker gennem fælles og forpligtende indkøbsaftaler. Ved at gøre aftalerne bindende for samtlige boligorganisationer og samtidig sikre, at aftalerne anvendes fuld ud, så kan der opnås en anslået besparelse på ca. 21 mio. kr. om året. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 610 kr. pr. lejemål

Øget anvendelse af SKI-aftaler
På en række områder skal det vurderes, om obligatorisk anvendelse af SKI-aftaler er en bedre løsning end at indgå egne aftaler. Umiddelbart er anvendelsen af SKI-aftaler relevant for ca. 62 mio. kr. af de årlige indkøb. Ved at anvende disse aftaler fuld ud forventes en besparelsen i omegnen af 6,2 mio. årligt. Det svarer til en årlig gennemsnitlig besparelse på 182 kr. pr. lejemål.

De tre nævnte initiativer forventes samlet set at kunne give besparelser på 52 mio. kr. årligt eller 1.525 kr. om året for den enkelte beboer.

Hvilke indkøb omfattes af hvilke ordninger?

Det fremgår af nedenstående skemaer, hvilke indkøb, der umiddelbart tænkes indplaceres under hvilke ordninger. Fastlæggelse af kategorierne i solidariske indkøbsaftaler er drøftet og afstemt med kundechefer og driftsledere.

I den første figur findes de indkøb, som også i fremtiden foreslås varetaget lokalt. Hér er det naturligt nok serviceydelserne, der dominerer. Forudsætningen er som tidligere nævnt, at Domea.dks indkøbsfunktion understøtter de lokale indkøb med afholdelse af markant flere licitationer og indgåelse af lokale og regionale udbud end hidtil.

domea.dk

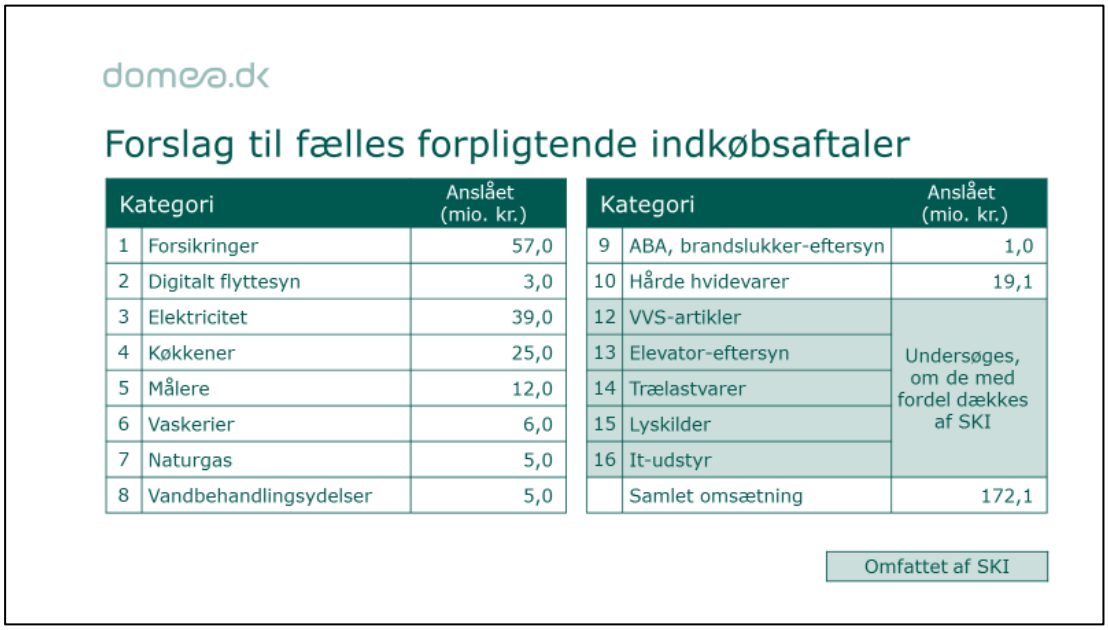
Forslag til fortsat lokale indkøb

	Kategori	Anslået (mio.kr.)
1	Istandsættelser ved fraflytning	49,0
2	Tømrer-tjenesteydelser	50,0
3	VVS-tjenesteydelser	34,0
4	Elektriker-tjenesteydelser	34,0
5	Maler-tjenesteydelser	15,0
6	Gartner-tjenesteydelser	10,5
7	Vintertjeneste	5,4

	Kategori	Anslået (mio.kr.)
8	Rengøring-tjenesteydelser	17,0
9	Låsesmed-tjenesteydelser	4,0
10	Legepladser	1,5
11	Opmåling af udearealer	0,5
12	Ventilation-tjenesteydelser	4,0
13	Materiel	17,7
14	Vagt- og skadesservice	5,0
	Samlet omsætning	247,6

Den væsentligste nyhed ligger naturligvis i indførelsen af fælles solidariske indkøbsaftaler på en række områder. Ved udvælgelsen af disse indkøb er der lagt vægt på, at de skal have en vis volumen, og at det skal give mening overhovedet at tale om en fælles landsdækkende aftale. Hovedvægten ligger derfor naturligt nok på indkøbet af produkter og ikke af serviceydelser.

Det skal bemærkes, at der for køkkener og vaskeriers vedkommende vil blive indgået 4-6 parallelle indkøbsaftaler, da der erfaringsmæssigt kan være ret stærke lokale holdninger til valget af disse produkter.



Områder, hvor anvendelsen af SKI-aftaler kunne være en fordel, fremgår i skemaet nedenfor. Forudsætningen for kategorierne 8-12 er, at der laves solidariske indkøbsaftaler på disse områder, hvis det viser sig, at SKI-aftalerne ikke er brugbare.

domea.dk

Områder, hvor SKI-aftaler kan være en fordel

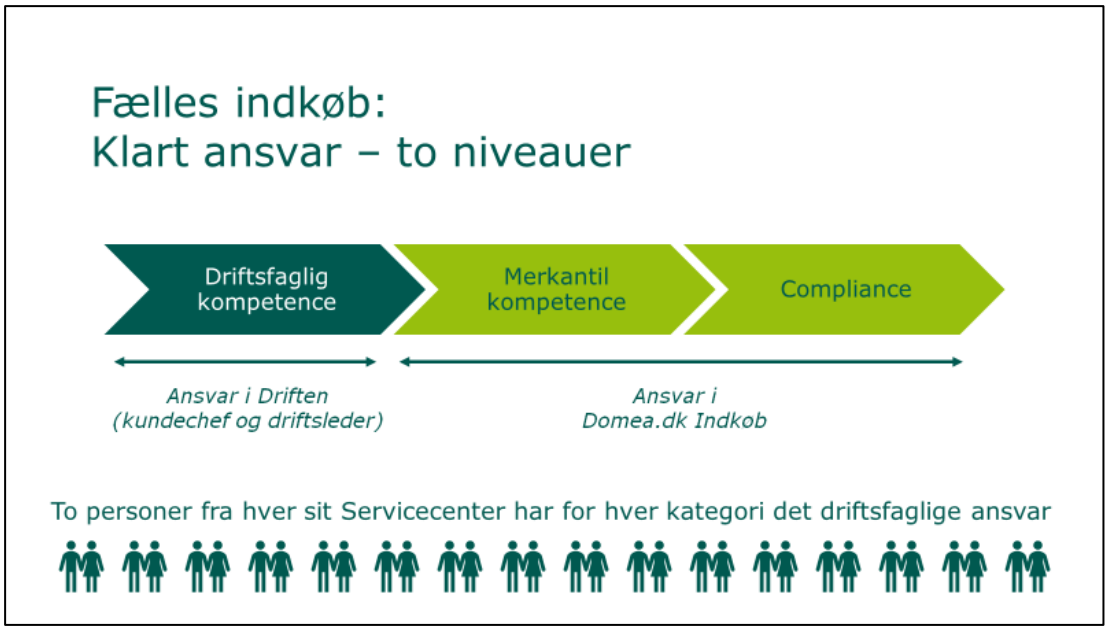
Kategori		Anslået (mio. kr.)
1	Kontorartikler	0,3
2	Rengøringsprodukter	3,0
3	Kemiprodukter	2,0
4	Vaskepulver	1,6
5	Arbejdsbeklædning og -sko	1,3
6	Vejsalt	1,0
7	Brændstof	0,6

Kategori		Anslået (mio. kr.)
8	VVS-artikler	19,0
9	Elevatoreftersyn	11,5
10	Trælastvarer	11,0
11	Lyskilder	8,5
12	It-udstyr	2,0
	Samlet omsætning	61,7

Organisering af indkøbsfunktionen i fremtiden

Det er en forudsætning, at der i en fremtidig organisering skelnes klart mellem servicecentrenes driftsfaglige kompetencer og indkøbsfunktionens merkantile kompetencer. Konkret vil der blive etableret en model, hvor to servicecentre i hhv. Øst og Vest tilsammen – og på fællesskabets vegne – har ansvaret for at være den forretningsmæssige kravstiller for et indkøbsområde. Når først kravene er formuleret, så er det op til indkøbsfunktionen at løse selve den merkantile udbudsopgave. Modellen forudsætter tillid mellem det merkantile og det forretningsmæssige, og at Kundecheferne vælger at have tillid til, at et udsnit af andre Kundechefer kan tage ansvaret for hver deres indkøbskategori.

Det forudsættes, at Domea.dk øger sit fokus på "compliance" i bred forstand. Det handler fx om at sikre, at indkøbsaftalerne anvendes og anvendes efter hensigten, det handler om rapportering til boligorganisationernes og Domea.dks bestyrelser om indkøbsforhold, og det handler om overblik over de indgåede aftaler og fx deres genforhandlingsterminer.



Det forudsættes, at der indkøbes og implementeres et digitalt indkøbssystem. Systemet vil være et væsentligt element i at sikre en mere ensartet tilgang til indkøb. Ideelt set skal systemet og de tilhørende processer sikre en optimal, strømlinet proces fra et bestillingsbehov opstår og til varerne er leveret, samt fakturaen håndteret og betalt. Herudover skal systemet gerne understøtte compliance-elementer omkring kontraktstyring mv.

For at Domea.dk overhovedet kan styrke indkøbsområdet som nævnt ovenfor, så forudsættes det endelig, at der tilføres personale til selve indkøbsfunktionen. Det forventes, at funktionen opnormeres fra den nuværende ene medarbejder til 2-4 medarbejdere over de næste 2 år.

Omkostninger og finansiering

Den beskrevne samlede styrkelse af indkøbsområdet vil *ikke* kunne gennemføres uden en række opstartsudgifter. Da indkøbsfunktionen også i fremtiden skal være udgiftsneutral for Domea.dk vil finansieringen blive tilvejebragt via brugerbetaling.

Finansieringsmodellen er, at der i 1. og 2. år indregnes en midlertidig forhøjet bonus fra 2,5 til 6 %-point på indkøbsaftaler og tilsvarende fra 1 til 2 %-point SKI-aftaler. Denne forhøjede bonus skal være med til at finansiere opstart af indkøbssystemet og til opnormering af personale i Domea.dk Indkøb. Når der i det 3. år er indgået solidariske indkøbsaftaler, vil bonusprocentsatsen igen blive nedsat til 2,5 %-point på indkøbsaftaler og 1 %-point på SKI-aftaler.

Forudsætninger for at styrke indkøbsområdet

Alle de ovennævnte tanker og beregninger har som afgørende forudsætning, at der er fuld opbakning blandt Domea.dks kunder til projektet. Der vil først for alvor blive brugt tid og ressourcer på at realisere projektet, når der er positivt tilsagn fra *alle* boligorganisationerne om at ville deltage *fuldt ud* i de fælles solidariske indkøbsaftaler.

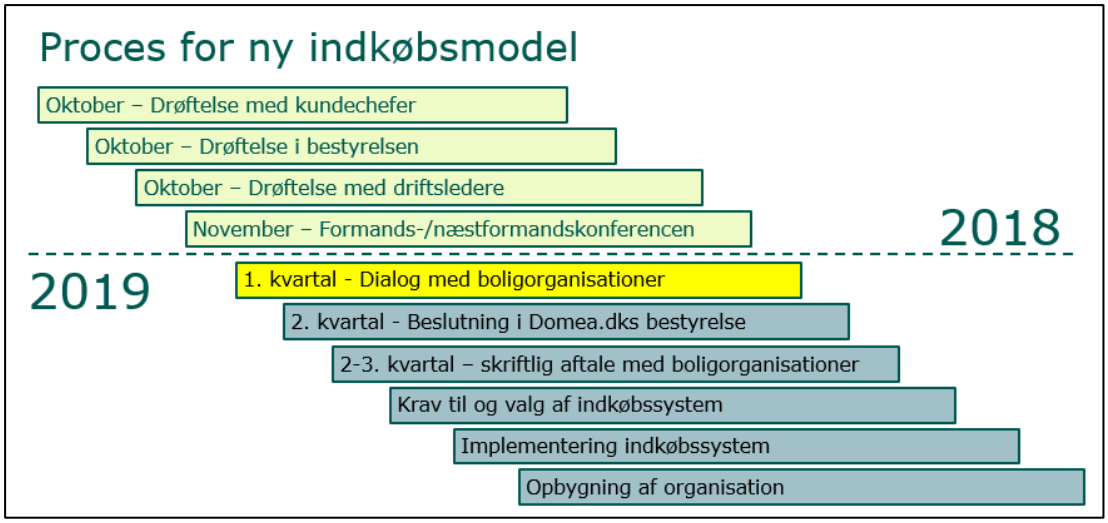
Bestyrelsens beslutning og den videre proces

Med dette dagsordenspunkt indstiller Domea.dk, at bestyrelsen forpligtende godkender at ville gøre brug af de fremtidige fælles indkøbsaftaler under forudsætning af, at styrkelsen af indkøbsområdet generelt kan gennemføres som beskrevet ovenfor.

Dagsordenspunktet vil blive behandlet på bestyrelsesmøder hos samtlige Domea.dks fuldkunder i starten af 2019. På baggrund af disse møder vil Domea.dks bestyrelse træffe beslutning om, hvorvidt der er basis for at arbejde videre med projektet.

Hvis forudsætningerne for projektet er opfyldt, vil der blive arbejdet videre med projektet som beskrevet ovenfor. Organisationsbestyrelsen bliver så blive forelagt et tillæg til den gældende forretningsføreraftale, som præciserer forpligtelsen til at deltage i de fælles forpligtende indkøb. Tillægget til forretningsføreraftalen vil være uopsigeligt i de 2 første år, og kan herefter opsiges med 12 måneder til udløb af en kalendermåned. Boligorganisationen vil herudover være bundet af de opsigelses- og genforhandlingsterminer som er aftalt med de enkelte leverandører i aftaleperioden.

Hvis forudsætningerne for projektet **ikke** er opfyldt, så vil organisationsbestyrelsen enten blive orienteret om, at projektet skrinlægges, eller blive bedt om at tage stilling til en eventuel videreførelse under ændrede forudsætninger.



Indstilling:

Det indstilles til bestyrelsen at godkende, at boligorganisationen fuldt ud vil anvende fremtidige fælles forpligtende indkøbsaftaler som beskrevet. Godkendelsen sker under forudsætning af, at indkøbsaftalerne og den generelle styrkelse af indkøbsområdet i Domea.dk kan gennemføres som beskrevet.

Bestyrelsen godkendte at anvende fælles forpligtende indkøbsaftaler og at der arbejdes videre med styrkelsen af indkøbsområdet.

7.7 Investeringsfond og fælles dispositionsfond i Domea.dk

Domea.dks repræsentantskabsmøde godkendte den 1. juni 2018 etableringen af en investeringsfond samt ændringer for den såkaldte fælles dispositionsfond i Domea.dk.

Etablering af investeringsfond
Investeringsfonden skal anvendes til udviklingsprojekter i Domea.dk, herunder navnlig til strategiske tiltag. Anvendelse af midler kan alene ske efter bevilling af Domea.dks bestyrelse.

Bidraget til investeringsfonden opkræves hos alle boligorganisationer m.v., der forretningsføreres eller administreres af Domea.dk pr. 1. januar 2019. Bidraget opkræves fra og med 1. januar 2019 og udgør kr. 87,50 inklusive moms pr. lejemål/år. Bidraget reguleres hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar – første gang pr. 1. januar 2020. Der er tale om et obligatorisk og pligtmæssigt bidrag for alle.

Hvert år på Domea.dks repræsentantskabsmøde redegøres for de anvendte midler fra Investeringsfonden i det forløbne år og de opnåede og/eller forventede resultater. Ligeledes redegøres for de fremtidige tiltag, der foreslås investeret i.

Med henblik på at skabe åbenhed og transparens vil der som en del af Domea.dks årsregnskab under arbejdskapitalen tillige være anført en særskilt specifikation for Investeringsfonden, som årligt – som en del af årsrapporten – vil skulle godkendes på repræsentantskabsmødet.

Den fælles dispositionsfond – nedsættelse af bidrag
Domea.dks fælles dispositionsfond blev etableret pr. 1. januar 2011. Fonden har til formål at sikre boligorganisationernes og de enkelte afdelingers fortsatte bestående ved at medvirke til fysisk, økonomisk og social genopretning af boligorganisationen eller dens afdelinger.

Fondens midler fremkommer på baggrund af årlige bidrag fra de tilsluttede boligorganisationer baseret på antal lejemål. Bidraget opkræves sammen med administrationsbidraget til Domea.dk og udgør i 2018 kr. 141,25 inklusive moms pr. lejemål/år.

Repræsentantskabsmødet den 1. juni 2018 godkendte, at det årlige bidrag til den fælles dispositionsfond nedsættes til kr. 12,50 inklusive moms fra den 1. januar 2019. Bidraget reguleres herefter hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar – første gang pr. 1. januar 2020.

Overførsel af midler fra fælles dispositionsfond til investeringsfond
Repræsentantskabsmødet godkendte desuden, at indestående på i alt ca. kr. 24 mio. flyttes fra den fælles dispositionsfond til investeringsfonden pr. 1. januar 2019. De 24. mio. stammer ikke fra medlemmernes løbende indbetalinger til fonden, men derimod fra lønsums-, og støttemidler mv. som er blevet tilført den fælles dispositionsfond ved og efter etableringen i 2011.

Efter overførslen af kr. 24 mio. til investeringsfonden vil den fælles dispositionsfond udgøre ca. kr. 9 mio., der stammer fra medlemmernes løbende indbetalinger.

Karensperiode og -bidrag ved tilslutning til den fælles dispositionsfond
Boligorganisationer, som ønsker at tilslutte sig den fælles dispositionsfond efter den 30. juni 2011, har som hovedregel mulighed for dette, men de vil være omfattet af 2 års karenstid regnet fra tilslutningstidspunktet. I karensperioden kan der ikke modtages støtte fra fonden. Dette har været gældende siden fondens etablering.

Repræsentantskabsmødet den 1. juni 2018 godkendte, at boligorganisationer som ønsker at tilslutte sig den fælles dispositionsfond efter den 1. juni 2018 vil blive opkrævet et særligt forhøjet bidrag til fonden i den 2-årige karensperiode. Det forhøjede bidrag svarer til det nuværende normalbidrag på kr. 141,25 inkl. Moms pr. lejemål/år i 2018. Bidraget reguleres hvert år pr. 1. januar på samme måde som det almindelige administrationshonorar – første gang pr. 1. januar 2019.

Økonomiske konsekvenser for boligorganisationerne
Boligorganisationer, som allerede i dag betaler til den fælles dispositionsfond, vil opleve en samlet besparelse fra 1. januar 2019 på kr. 41,25 inkl. Moms pr. lejemål/år:

Nyt bidrag til investeringsfond inkl. Moms	Kr. 87,50	Pr. lejemål/år
Nyt bidrag til fælles dispositionsfond inkl. Moms	Kr. 12,50	Pr. lejemål/år
Bortfald af tidligere bidrag til fælles dispositionsfond	– Kr. 141,25	Pr. lejemål/år
Samlet ændring	**– Kr. 41,25**	**Pr. lejemål/år**

Boligorganisationer, som ikke i dag er med i den fælles dispositionsfond, vil derimod opleve en merudgift fra 1. januar 2019 på kr. 87,50 inkl. Moms pr. lejemål/år svarende til bidraget til investeringsfonden.

Aftalegrundlaget
Der vedlægges tillæg til den eksisterende forretningsføreraftale. Tillægget præciserer forholdene omkring investeringsfonden og forelægges bestyrelsen til godkendelse og underskrift.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver tillægget til den gældende forretningsføreraftale.

Bestyrelsen godkendte og underskrev tillægget til forretningsføreraftalen.

7.8 Personaleforhold – Generel orientering

Gennemgang af trivselsundersøgelse for 2018 for medarbejderne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og anerkendte det fine resultat.

7.9 Forhåndsgodkendelse til etablering af sikkerhedsforanstaltninger på Servicecenteret

I forbindelse med personlig, telefonisk og skriftlig henvendelse på Servicecenter Vordingborg, har vi gennem en periode kunne konstatere en forråelse i adfærden hos ansøgere, lejere og i nogle tilfælde pårørende til lejere.

På baggrund af en konkret hændelse i januar, hvor en pårørende til en lejer, mødte op hele 3 gange og optrådte meget truende overfor personalet, har vi været nødsaget til at tage en drøftelse af medarbejdernes sikkerhed generelt.

Servicecenterets styregruppe (bestående af formænd- og næstformænd i deltagende organisationer) har på seneste møde haft en drøftelse af, hvilke muligheder der er for at skærpe sikkerheden.

På den baggrund blev muligheden for at etablere en glasafskærmning, for at skærme medarbejderne og derved øge sikkerheden.

Der er i den forbindelse indhentet et tilbud på en glasafskærmning til ca. kr. 55.000, - + moms, som fordeles på alle deltagende organisationer. Det svarer til en udgift på ca. kr. 35.000, - til 3400 Trollebo.

Styregruppen anbefalede, at etableringen forhåndsgodkendes, så den hurtigt kan etableres, såfremt nye situationer skulle opstå. Det foreslås, at arbejdet finansieres via selskabets dispositionsfond.

Det indstilles til bestyrelsen at forhåndsgodkende en etablering af ovennævnte sikkerhedsforanstaltning.

Bestyrelsen forhåndsgodkendte etablering af sikkerhedsforanstaltning.

7.10 Tavshedspligt

Organisationsbestyrelsens medlemmer har tavshedspligt om:

- Personlige oplysninger
- Løbende forhandlinger om køb og salg af fast ejendom
- Andre forhold, hvor personlige interesser eller konkrete virksomheder eller institutioner har særlige interesser
- Sager og afgørelser, som organisationsbestyrelsen konkret har besluttet, skal være omfattet af tavshedspligt indtil et nærmere angivet punkt

Stk. 2. Tavshedspligten omfatter bestyrelsens medlemmer samt administrationen og eventuelle andre, der deltager i organisationsbestyrelsens møder.

Stk. 3. Tavshedspligten ophører ikke ved udtræden af bestyrelsen.

Det indstilles til bestyrelse at bekræfte, at ovenstående er forstået og overholdes samt underskrive erklæring om tavshedspligt.

Bestyrelsen bekræftede, at ovennævnte er forstået og overholdes. Bestyrelsen underskrev efterfølgende erklæring om tavshedspligt.

8 Sommerudflugt for Trollebo 2019

Der har tidligere været tradition for, at boligselskabets arbejdskapital, har ydet bidrag på kr. 25.000,- til en årlig sommerudflugt for selskabets beboere.

Det indstilles til bestyrelsen at godkende beløbsrammen til sommerudflugt.

Bestyrelsen bevilligede op til kr. 25.000,- fra selskabets arbejdskapital, som tilskud til årets sommerudflugt.

Der var forslag om, at turen skulle gå til Knuthenborg d. 22. juni 2019.

9 Rollen som bestyrelsesmedlem og tegning af organisationen

Bestyrelsen har ønsket en drøftelse af rollen som bestyrelsesmedlem samt tegning af organisationen.

Yderligere information gives på mødet.

Det indstilles til bestyrelsen at drøfte rollen som bestyrelsesmedlem.

Tommy Lindegaard redegjorde for sine oplevelser under sine besøg i Nøddehegnet. Der er fremkommet oplysninger om, at der bl.a. var afholdt fælles håndboldarrangement på storskærm i fælleshuset m.m.

Tommy fremhævede det som problematisk, at nogle organisationsbestyrelsesmedlemmer ikke kan skelne mellem det at sidde i organisationsbestyrelsen og være beboer i boligselskabet. Med andre ord, når man forlader bestyrelseslokalet og tager hjem til sin bolig, er man almindelig beboer.

Det blev fremhævet, at man ikke er sin opgave voksen, når sådanne initiativer igangsættes.

Pågældende bestyrelsesmedlemmer oplyste, at initiativerne var ønsker fra nogle beboerne og, at de blot åbnede fælleshuset og sørgede lidt for det praktiske. Det var på ingen måde gjort for at genere nogen.

Pia Øberg afleverede dokumentation for afregning med SuperBrugsen i relation til bankoklubben i Nøddehegnet.

Pia Øberg og Jane Nordby trak sig fra organisationsbestyrelsen.

10 LUKKET PUNKT

11 Gennemgang af handlingsplaner

Handlingsplanerne gennemgås og opdateres.

Det indstilles, at bestyrelsen tilpasser og godkender handlingsplanerne.

Bestyrelsen gennemgik og tilpassede handlingsplanerne.

Det blev besluttet at medtage punkt om sammenlægning af afdelinger på næste organisationsbestyrelsesmøde.

12 LUKKET PUNKT

13 Eventuelt

_____ _____

Dato: **Formand: Lene Hansen**