

Referat af bestyrelsesmøde i Skælskør Boligselskab

TORSDAG DEN 19. JANUAR 2012 KL. 16.30

afholdt i

mødelokalet, Rådmandsvej 28, Skælskør.

Til stede var:

Fra bestyrelsen

**Jan Kjærgaard Pedersen
Hans Christian Pedersen
Anne Marie Madsen
Peter Elmann
Hans Noltensmejer
Leif Christiansen
Per R. Jensen**

Fra DAB

**Bettina Foltinger
Marianne Assenholt
Liselotte Hvidt (referent)**

Indholdsfortegnelse

1)	<u>Godkendelse af dagsorden</u>	4
2)	<u>Godkendelse af referater</u>	4
3)	<u>Formanden orienterer, om aktiviteter siden sidst.</u>	4
4)	<u>Bestyrelsesmedlemmernes orientering. Bilag.</u>	5
5)	<u>Beslutning om formueforvaltning.</u>	5
6)	<u>Køb af garantikapital i DAB – kr. 100.000,-</u>	6
7)	<u>Igangsætning af helhedsplan i Afdeling 6</u>	6
8)	<u>Præsentation af forvaltningskonsulent og dertil hørende organisering</u>	7
9)	<u>Ny organisationsstruktur for funktionærene</u>	7
10)	<u>Gennemgang af syge statistik hos funktionærene.</u>	8
11)	<u>Ny tilkaldevagtordning</u>	8
12)	<u>Beboerundersøgelse sættes i gang</u>	8
13)	<u>Bestyrelsens årlige strategimøde</u>	9
14)	<u>Kompetence i forhold til ansættelser og afskedigelser af personale</u>	9
15)	<u>Næste møde</u>	10
16)	<u>Eventuelt</u>	10

Referat er skrevet med fremhævet tekst

1) Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at dagsordenen i sin nye form godkendes.

Følgende blev aftalt:

Inviterede deltagere skal fremgå af dagsorden.

Bilag skal nummereres.

2) Godkendelse af referater

Det indstilles, at referatet godkendes af bestyrelsen og underskrives af formanden.

Referatet blev godkendt af bestyrelsen og underskrevet af formanden.

Referat af bestyrelsesmøderne sendes til samtlige afdelingsbestyrelsesmænd i afdelingerne, med undtagelse af personfølsomme oplysninger og andre emner omfattet af tavshedspligten.

3) Formanden orienterer om aktiviteter siden sidst.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Der har været afholdt ekstraordinært repræsentantskabsmøde i BL, hvor det blev besluttet at forhøje kontingentet med 10 kr./enhed, så BL blandt andet kan intensivere indsatsen på udlejningsområdet. Der var ros til de almene Boligdage der var afholdt i Bellacentret. Et lignende arrangement bliver afholdt i 2012.

4) Bestyrelsesmedlemmernes orientering. Bilag.

Om deltagelse i arrangementer og lign. som har fælles interesse for medlemmer af bestyrelsen herunder Strategimøde med boligselskaber i Slagelse kommune.
Kommunens udkast vedlægges.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Peter Elmann nævnte at han sammen med Leif Christiansen havde deltaget i styregruppemøde i Parkvejprojektet med Jan Birk. På mødet havde Jan Birk spurgt Jette Søndergaard om der vil være huslejekonsekvenser som følge af de merudgifter, der er nævnt i notat under ”andre merudgifter”, hvilket Jette ikke kunne svare på, da det ikke har været drøftet med LBF.

På strategimødet med Slagelse Kommune nævnte kommunen at børne- og ungeindsatsen var rettet mod en bydel i Slagelse, idet de havde langt større boligsociale problemer end Skælskør. SBS's indstilling til kommunen om opførelse af seniorbofællesskaber og ungdomsboliger blev hørt og fristen for høringssvaret bliver formodentligt 15.marts. Referat af mødet afventes.

5) Beslutning om formueforvaltning.

Ifølge den indgåede administrationsaftale skal DAB forvalte såvel SBS som afdelingernes likvide midler, herunder udlån m.v., i overensstemmelse med de gældende bestemmelser omkring forvaltning af likvide midler.

I kraft af DABs volumen kan vi opnå højere indlånsrenter, ligesom vi anbringer overskudslikviditet i aftaleindlån og korte obligationer til en højere rente end Skælskør opnår i dag. For Skælskør vil der ikke være nogle negative sider ved dette arrangement, og pengene kan helt eller delvist frigives med dags varsel, hvis der skal foretages større investeringer etc.

Det indstilles, at bestyrelsen giver DAB fuldmagt til at iværksætte overdragelsen af SBS formueforvaltning til DAB.

Bettina Foltinger nævnte til punktet at det er DAB's politik, at investere i obligationer med kort løbetid for at undgå kursrisiko på obligationsbeholdningen. Dette betyder med den nuværende historisk lave rente, at afkastet bliver lavt men sikkert.

Bestyrelsen underskrev fuldmagten og overdrog formueforvaltningen til DAB.

6) **Køb af garantikapital i DAB – kr. 100.000,-**

Ifølge den indgåede administrationsaftale har SBS tegnet garantikapital i DAB for 10.000 kr., hvilket bestyrelsen foreslår forhøjet til 100.000 kr. Der gives 1 stemme pr. 5.000 kr.

Hvis et selskab, der ejer garantikapital i DAB, ikke længere administreres af DAB, er selskabet forpligtet til at sælge sine garantibeviser, jf. § 3 stk. 4, afsnit 2, hvorefter de 100.000 kr. tilbageføres til SBS.

Det indstilles, at bestyrelsen beslutter at købe garantikapital i DAB for 100.000 kr.

Bestyrelsen besluttede at tegne garantikapital i DAB på 100.000 kr.

7) **Igangsætning af helhedsplan i Afdeling 6**

Status er at der den 8. september 2011 er afholdt møde med rådgivere og Landsbyggefonden og at der nu skal tages stilling til samt udarbejdes kontrakt med rådgiverne om det videre forløb. Landsbyggefonden har besigtiget afdeling og oplyst, at der kan arbejdes videre med sagen, evt. med henblik på opnåelse af støttetilsagn i 2012.

Der foreligger tilbud fra aigruppen og Kuben som bygherrerådgiver, men det forventes at rådgiverydelsen skal i EU udbud.

Afdelingsbestyrelsen har fået forelagt og godkendt det grundlag der er fremsendt til Landsbyggefonden. Der skal foretages yderligere tekniske undersøgelser i sagen.

Anslået håndværkerudgifter er ca. 30 - 40 mill.kr. til helhedsplanen indeholdende nyt tag, efterisolering af alle facader, nye altaninddækninger og udskiftning af ruder til energiglas m.m.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter ansættelse af bygherrerådgiver i sagen.

Bettina Foltinger orienterede om, at grænsen for rådgiveraftale i EU-udbud er ca. 1.5 mill.kr. ex. moms.

Bestyrelsen besluttede at DAB gennemgår de faser i sagen, der allerede er udført samt evt. indhenter yderligere tilbud på de supplerende undersøgelser i sagen, samt ser på hvordan udbudsmaterialet til ekstern bygherrerådgiver, bedst kan sættes sammen. Kuben har været inddraget i sagen og givet tilbud i etaper, og indtil udarbejdelse af skema A.

8) Præsentation af forvaltningskonsulent og dertil hørende organisering

DAB orienterer om det fremtidige samarbejde med forvaltningsgruppe 3 og huset DAB.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

Organisatorisk er SBS tilknyttet forvaltningsgruppe 3. Primære kontaktpersoner vil være kontorchef Bettina Foltinger, Forvaltningskonsulent Liselotte Hvidt og Økonomikonsulent Kamilla Borchersen Pedersen. Liselotte Hvidt vil komme på SBS's kontor nogle hele dage i ugerne op til al konvertering til DAB er gennemført. DAB vil ikke overtage kontorets opgaver, men være rådgivende i opgaveløsningerne og have det ledelsesmæssige ansvar tillige med at være sekretariatsvirksomhed indtil videre.

Der udsendes oversigt over forvaltningsgruppens medlemmer med kontaktinfo ligesom lejerne bliver orienteret om, at huslejeopkrævningen fra 1. april bliver ændret. Log-in kode til dabbolig.dk. er først mulig når alle lejernumre er konverteret til EG. Drøftelsen af selskabets tilknytning til DAB's hjemmeside, herunder bestyrelsesportal afventer at overgangen til EG-bolig er tilendebragt.

9) Ny organisationsstruktur for funktionærene

Da en række funktionærer i løbet af 2012 kan gå på førtidspension, bør bestyrelsen drøfte hvilke overvejelser der skal tages i den anledning. Da kontoret skal overgå til et nyt edb-system – EG-bolig – der har mange automatiske fordele i forhold til regnskaber og budgetter vil det være naturligt at ejendomsfunktionen i et eller andet omfang også bliver tilkoblet EG-bolig og at en ny organisationsstruktur i den anledning skal iværksættes. Ole vil udpege 3-4 stykker der allerede nu skal deltage og oplæres i flyttesyn.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter en fremtidig organisering af funktionærene.

Bestyrelsen var positivt indstillet overfor at tænke nye muligheder for organiseringen af funktionærene i forbindelse med overgangen til DAB. Det aftales at DAB fremkommer med oplæg til en strukturændring i løbet af 2012.

10) Gennemgang af syge statistik hos funktionærene.

Drøftes. Evt. sygestatistik omdeles på mødet.
Det indstilles, at drøftelserne tages til efterretning.

Sygestatistikken blev gennemgået. Orientering om DAB's personaleguide, der gælder alle ansatte på ejendomskontorerne, herunder regler for anmeldelse af sygdom og fraværsregistrering, vil blive givet til inspektøren. Når edb-opkoblingen er på plads kan det tillige ses på intranettet.

11) Ny tilkaldevagtordning

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af, hvorvidt eksisterende tilkaldevagtordning skal fortsætte eller om der kan findes en billigere løsning.

Det indstilles, at punktet drøftes.

Den årlige udgift til ordningen er ca. 230.000 kr. Ordningen blev drøftet og medtages som element i den nye struktur.

12) Beboerundersøgelse sættes i gang

Med henblik på bl.a. at fastholde af nuværende beboere, foreslår bestyrelsen en drøftelse af en beboerundersøgelse. Indhentet tilbud fra BL drøftes kontra DAB's mulighed for elektronisk spørgeskema via Defgo-net.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter indhold og målsætning for en beboerundersøgelse.

DAB gennemgår BL's tidligere afgivet tilbud og fremkommer med oplæg til drøftelse på bestyrelsens årlige strategimøde, hvor bestyrelsens målsætning fastsættes.

13) Bestyrelsens årlige strategimøde

Afholdes lørdag den 11. februar 2012, kl. 10.00 til kl. 18.00. Hvor skal det afholdes og hvem skal deltage?

Evt. emner:

- Udlejningssituationen
- Afdelingsbestyrelsernes kompetencer kontra selskabsbestyrelsen.
- DAB status og orientering om ydelser.

Indstilles, at der træffes beslutning om indhold på det årlige strategimøde.

Strategimødet flyttes til lørdag den 28. april 2012, kl. 10.00 på Kobæk Strand. Deltagelse fra organisationsbestyrelsen, kontoret og DAB.

Følgende punkter er på dagsordenen.

1. Udlejningssituationen (proaktiv ift. sygehusbyggeriet)
2. Beboerundersøgelse indhold og målsætning
3. Afdelingsbestyrelsen kompetencer kontra Selskabsbestyrelsen
4. DAB status og orientering om tilbud af tillægsydelser

14) Kompetence i forhold til ansættelser og afskedigelser af personale

Jfr. Skælskør Boligselskabs vedtægter § 13 stk. 3 har bestyrelsen ansat DAB som forretningsfører og leder af den daglige drift. Jfr. § 19 stk. 6 skal organisationens ledelse orientere afdelingsbestyrelsen om ledelsens ansættelse og afskedigelse af ejendomsfunktionærer.

Det indstilles, at orienteringen tages til efterretning.

SBS har ansat DAB som forretningsfører og i den egenskab fremgår det af SBS's forretningsorden at DAB afskediger og ansætter al personale, i lighed med egen administration. Der er ikke lavet om på noget.

Efterskrift: DAB varetager arbejdsgiverrollen overfor ejendomsfunktionærerne på vegne af Skælskør Boligselskab. Hvis der opstår personalesager håndterer DAB disse på vegne af SBS og eventuelle udgifter i den forbindelse til godtgørelse, ekstra månedsløn e.l. dækkes som normalt af pågældende boligafdeling. Det bemærkes, at der ofte i afskedigelsessager anvendes begrebet "uberettiget afskedigelse" uden at der af den grund kan siges at være begået en fejl fra arbejdsgivers side.

På forespørgsel om erstatningsansvar hvis DAB har lavet en fejl, kan det oplyses, at såfremt fejlen er ansvarspådragende og medfører et tab for SBS, vil DAB anmelde en sådan sag til sin forsikring. Det erindres dog ikke, at DAB på personaleområdet har haft en sådan sag.

15) Næste møde

Jfr. selskabets årshjul 2011 – 2012: 1. marts 2012, efter det årlige strategimøde.

Det årlige strategimøde flyttes til den 28. april 2012 på Kobæk Stand.

Næste bestyrelsesmøde flyttes fra den 1. marts til den 12. april 2012

16) Eventuelt

- Kvartalsopgørelse (1.1. til 31.12) – Drøftes 12. april.
- BL's bestyrelseskonference i maj
- Langtidsbudget for selskabet – herunder dispositionsfondens udvikling, drøftes ved budgetlægningen.

Ovenstående punkter fremgår af årshjulet.

Jan Birk kontakter Peter Elmann om reglerne for DONG besparelser for de 4 afdelinger der har individuelle fyr.

Input til festligholdelse af afleveringen af Parkvejsprojektet drøftes i afdelingsbestyrelserne. Oplæg til arrangementets økonomi skal udarbejdes af Anja, der er tovholder sammen med Hans.

Anja har rettet forespørgsel om ansættelse af en socialpædagog med løntilskud. DAB ser på sagen.

Formanden fastslog at anonyme henvendelser til organisationsbestyrelsen ikke vil blive drøftet.

Udarbejdet af Liselotte Hvidt