

Glostrup, den 23. april 2018

Referat

Den 19. april 2018

Mødeart: **FA09
Bestyrelsesmøde**

Mødested: Stationsparken 24, 2.th., 2600 Glostrup

Mødetid: **kl. 18.00**

Deltagere:

Nikolaj Jørgensen	Formand PAB og FA09
Else Janhøj	Formand HJEM og næstformand FA09
Palle Christensen	Formand HVIDOVREBO
Alexander Bruhn Johansen	Formand BAB
Michael Gravengaard	Formand FSB Gladsaxe
Niels Kristian Bjerg	Formand Øresundskollegiet
Erik Andersen	Formand GAA
Jens Corfitzen	Formand Lægeforeningens Boliger

Lone Lund-Rasmussen	Adm. direktør
Kasper Nørballe	Direktør
Henrik Rasmussen	Økonomichef

Afbud **Mia Faurholdt** **Chef for ledelses- og udviklingssekretariat**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
 2. Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde den 15. marts 2018 (*bilag 1*)
 3. Orientering fra udvalgmøde og gennemgang af FA09s forretningsmodel
 4. Godkendelse af ydelseskatalog for 2019 (*bilag 2*)
 5. Godkendelse af budget 2019 (*bilag 3 og 4*)
 6. Databehandleraftale
 7. Eventuelt
-

1. Valg af dirigent og referent

Palle Christensen blev valgt som dirigent og Lone Lund-Rasmussen blev valgt som referent.

2. **Godkendelse af referat fra bestyrelsesmøde 15. marts 2018**

Referatet har været rundsendt til alle bestyrelsesmedlemmer.

Jens Corfitzen har fremsendt nedenstående bemærkninger, der er indarbejdet i referatet.

Punkt 3: Da Lægeforeningens Boliger ikke var medlem af FA09 den 14. december 2017 og jeg derfor ikke deltog i organisationsbestyrelsesmødet, stemte jeg hverken for eller imod godkendelse af referatet fra dette organisationsbestyrelsesmøde.

Punkt 6: Da Lægeforeningens Boliger ikke var medlem af FA09 i 2017, stemte jeg hverken for eller imod godkendelse af årsrapporten eller årsregnskabet for 2017.

Referatet er vedlagt som (bilag 1).

Det indstilles:

- at bestyrelsen godkender referatet.

Beslutning:

Bestyrelsen godkendte Jens Corfitzens bemærkninger.

Erik Andersen påpegede, at under pkt. 6, afsnit 7 var anført, at bi-lejemål som kælderlejemål fremover ville blive opkrævet med 1/5 af administrationshonoraret. Erik Andersen anmodede oplyst, hvad kutymen er i andre boligorganisationer, da kælderlejemål ikke er nævnt i driftsbekendtgørelsen. Baggrunden for at FA09 har valgt at tage 1/5 er, at der i dag er det samme arbejde forbundet med administration af de forskellige bi-lejemål, f.eks. udlejning, opkrævning og venteliste m.v.

Lone Lund-Rasmussen har efterfølgende undersøgt spørgsmålet.

Det kan oplyses, at f.eks. Almenbo, FSB, Domea, Boligkontoret Danmark og 3B alle opkræver 1/5 administrationshonorar, mens Erik Andersens havde ret i sin oplysning om at KAB tager 1/20.

Bestyrelsen godkendte referatet.

3. Orientering fra udvalgmøde og gennemgang af forretningsmodel

På bestyrelsesmødet den 15. marts 2018 besluttede bestyrelsen under punkt 5, at nedsætte et udvalg, der sammen med administrationen bl.a. fik til opgave at udarbejde udkast til reviderede vedtægter, standard administrations- og databehandlersaftale samt udkast til forretningsorden for repræsentantskab og bestyrelse, herunder brugen af lukkede punkter.

Det blev derudover besluttet, at udvalget skulle gennemgå ydelserne i ydelseskataloget og se på, om der i omkostningsstrukturen er en hensigtsmæssig fordeling mellem grundydelse og tillægsydelse.

På det første møde i udvalget den 22. marts 2018 gennemgik administrationen FA09s forretningsmodel og lovgivningen vedrørende fastsættelse af administrationshonoraret, herunder fordeling af grundbidrag (grundydelse) og tillægsbidrag (tillægsydelse), byggesagshonorar og lovpligtige gebyrer m.v. og særlige ydelser samt ekstraydelser. Udvalgets drøftelser og beslutninger vedrørende ovenstående vil blive gennemgået og forelagt bestyrelsen under punkt 4. Godkendelse af ydelseskatalog 2019.

Resume fra udvalgmødet den 22. marts 2018 er udsendt til hele bestyrelsen i mail af 23. marts 2018.

Forretningsudvalget har bedt administrationen om, at FA09s forretningsmodel forelægges for hele bestyrelsen, da det er vigtigt at alle medlemmer af FA09s bestyrelse kender baggrunden for, og tager medejerskab, af denne.

Administrationen vil som oplæg til godkendelse af ydelseskatalog og budget for 2019 gennemgå FA09s forretningsmodel samt lovgivningsgrundlaget for fastsættelse af administrationshonorar.

På mødet blev der aftalt en proces og tidsplan for udvalgets opgaver.

1. Til bestyrelsesmødet den 19. april 2018 udarbejder administrationen på baggrund af de beslutninger der blev truffet på udvalgmødet den 22. marts 2018 et nyt udkast til ydelseskatalog 2019.

2. Til repræsentantskabsmødet den 7. juni 2018 udarbejder administrationen på baggrund af de beslutninger der bliver truffet på udvalgsrådet den 23. april 2018 udkast til reviderede vedtægter for FA09 og forretningsordenen for repræsentantskabet.
3. Til bestyrelsesmødet den 25. juni 2018 udarbejder administrationen på baggrund af beslutninger på et endnu ikke fastsat udvalgsråds udkast til forretningsordenen for bestyrelsen, herunder brugen af lukkede punkter.
4. Til bestyrelsesmødet den 4. oktober 2018 udarbejder administrationen på baggrund af beslutninger på et endnu ikke fastsat udvalgsråds udkast til standard administrationsaftaler for medlemsorganisationer med tilhørende databehandleraftaler.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning:

Kasper Nørballe gennemgik forretningsmodellen samt proces og tidsplan for de emner, der er drøftet i udvalget.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4. Godkendelse af ydelseskatalog for 2019

På bestyrelsesmødet den 15. marts 2018 besluttede bestyrelsen under punkt 5 at nedsætte et udvalg, der bl.a. skulle se på ydelserne i ydelseskataloget og på, om der i omkostningsstrukturen er en hensigtsmæssig fordeling af mellem grund- og tillægsydelser mv.

Udvalget besluttede på mødet, at administrationen skulle udarbejde udkast til et nyt ydelseskatalog til bestyrelsesmødet den 19. april 2018 ud fra nedenstående forudsætninger.

Udvalget ønsker, at ydelseskataloget fremover skal være mere kortfattet og lettere at læse. Det skal fremgå tydeligt af ydelseskataloget, hvem der modtager ydelsen og betaler for den.

Administrationshonoraret opdeles fortsat i et grundbidrag for en grundydelse og et tillægsbidrag for tillægsydelser.

Grundydelsen skal omfatte en grundlæggende, forsvarlig administration (total administration). Grundbidraget fastsættes til et fast beløb, der er lige stort pr. lejemålsenhed.

Tillægsydelserne er almindeligt forekommende administrationsarbejde, der ikke bruges af alle afdelinger og/eller har et relativt stort ressourceforbrug i administrationen, hvorfor det betales af den, som modtager ydelsen.

Ud over grund- og tillægsydelser skal der betales byggesagshonorar, lovpligtige gebyrer m.v. og særlige ydelser samt for ekstraydelser, der tilbydes og kan købes af boligorganisationer og afdelinger efter nærmere aftale.

Ydelseskataloget er bilag til de administrationsaftaler, der er indgået med medlemsorganisationer. Ændring af ydelser og gebyrer samt priser for disse, godkendes af FA09s bestyrelse samtidig med godkendelse af FA09s budget.

En ændring af grundydelse vil have indflydelse på grundbidraget som alle betaler et lige stort honorar for pr. lejemålsenhed, mens ændring af tillægsydelser kun vil have indflydelse for dem, der vælger at gøre brug af disse. Tillægsydelser og gebyrer skal som udgangspunkt være kostægte, da ressourceforbruget til udførelsen ikke må påvirke dem, der ikke får udført ydelsen – hverken positivt eller negativt.

Udvalget var enige om, at der som udgangspunkt var en rimelig fordeling mellem grundydelse og tillægsydelser. Dog var det udvalgets vurdering, at selv om driftsvejledningen (sidst opdateret i 1996) foreskriver, at EDB-tid er en tillægsydelse, må det i dag anses for at være en del af en grundlæggende, forsvarlig administration. Udvalget vil derfor anbefale, at denne ydelse bliver en del af grundbidraget.

Udvalget blev også enige om, at tillægsydelser skal købes i FA09, mens ekstraydelser kan tilvælges af den enkelte boligorganisation eller afdeling efter særlig aftale.

Det er altså den enkelte medlemsorganisation, der via ydelseskataloget godkender tillægsydelse og dermed at disse skal benyttes af boligafdelingerne, hvis de er modtagere af disse ydelser. Tillægsydelse vil fremgå af budget og regnskab for boligorganisationen og dens afdelinger, dog budgetteres der ikke med udgifter til konvertering af lån, da disse ikke forekommer hvert år, og de altid godkendes af boligorganisationen.

Såfremt at FA09s bestyrelse beslutter at indføre nye tillægsydelser skal disse godkendes af de respektive medlemsorganisationer, inden de kan træde i kraft.

Administrationen har ud fra ovenstående udarbejdet et nyt udkast til ydelseskatalog for 2019, med nedenstående fordeling af ydelser:

- Grundhonorar
- Byggesagshonorar
- Tillægsydelser
- Lovpligtige gebyrer m.v. og særlige ydelser
- Ekstra ydelser

Udkast til nyt ydelseskatalog for 2019 vedlægges som (*bilag 2*).

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter udvalgets anbefalinger og godkender ydelseskatalog 2019.

Beslutning:

Der var stor ros til Kasper Nørballe og Mia Faurholdt for det store arbejde, der var lagt i at få ydelseskataloget omskrevet, således at det kan bruges af alle beboerdemokrater. Ligeledes var der enighed om den måde administrationshonoraret blev opdelt på, hvor bl.a. princippet med få ekstraydelser var godt.

Erik Andersen gjorde opmærksom på, at ydelseskataloget som udgangspunkt henvender sig til organisationsbestyrelsen, da det er et bilag til administrationsaftalerne, selv om der nok er et behov for forståelse af ydelseskataloget i afdelingsbestyrelserne. Erik Andersen ønskede derfor en opbygning af ydelseskataloget indeholdende en beskrivelse af samtlige opgaver, der ydes af administrationen for grundbidraget, på samme måde som i det eksisterende ydelseskatalog.

Bestyrelsen drøftede behovet for en sådan udvidelse og besluttede at udarbejde et dokument med administrationens opgaver som et bilag til ydelseskataloget, samt foretage nogle af de mindre rettelser der blev drøftet.

Bestyrelsen opfordrede Erik Andersen til at fremsende sine øvrige kommentarer, så udvalget kan tage dem med i det videre arbejde med ydelseskataloget frem mod en endelig godkendelse at dette på bestyrelsens møde den 25. juni 2018. Erik Andersens kommentarer er sendt til bestyrelsen på mail den 22. april 2018.

I forhold til ydelseskataloget spurgte Jens Corfitzen om LB ikke selv kunne indkøbe PC'er og printere til ejendomskontoret.

Administrationen meddelte, at den PC og printer, der skal samkøbes med FA09 og UNIK, skal betales af LB, men indkøbes og serviceres af FA09 som anført i ydelseskataloget.

Afdelingsbestyrelsen/organisationsbestyrelsen kan have egne maskiner på ejendomskontoret.

Bestyrelsen var enig i fortolkningen af ydelseskataloget.

5. Godkendelse af budget 2019

På bestyrelsesmødet den 15. marts 2018 blev det under punkt 8 besluttet, at administrationen til bestyrelsesmødet den 19. april 2018 skulle udarbejde et udkast til budget for 2019, hvor udvalgte medarbejdere vil være splitlønnet, således at de både ansættes i FA09 og de tilknyttede boligorganisationer.

Administrationen har udarbejdet et notat der beskriver, hvorledes en sådan ordning kan udmøntes. Som bilag til notatet er brev af 5. april 2018 fra FA09s revisor, med vurdering af muligheden for splitansættelse af udvalgte medarbejdere, vedlagt.

Notat vedrørende splitansættelse er vedlagt som (bilag 3).

Budget 2019 er vedlagt som (bilag 4).

Det indstilles:

- at bestyrelsen drøfter muligheden for indførelse af splitløn for udvalgte medarbejdere i FA09 og godkender budget 2019.

Beslutning:

Bestyrelsen drøftede splitlønnen. Det blev drøftet om organisationsbestyrelserne skulle orienteres om, hvem der var ansat hvor. Der var enighed om, at disse informationer ikke gives.

Det aftaltes derfor, at administrationen puljer personalegruppen og selvfølgelig sikrer, at samlet betaler alle organisationer samme pris.

Det blev besluttet, at bestyrelseshonoraret ikke forhøjes for budget 2019. Men det blev aftalt, at bestyrelsen skulle drøfte honoraret på et senere tidspunkt. Det aftaltes at tage debatten på oktobermødet.

Henrik Rasmussen gennemgik herefter de enkelte poster i budgettet.

Budgettet blev godkendt af bestyrelsen.

Erik Andersen undlod at stemme, fordi han på næste organisationsbestyrelsesmøde (juni) skal forelægge et revideret budget på baggrund af bestyrelsens beslutninger bl.a. vedrørende splitløn.

6. Databehandleraftale

Formand Nikolaj Jørgensen har modtaget ønske fra Jens Corfitzen (LB) om, at nedenstående punkter tages op på dagsordenen til nærværende møde.

Der indgås med øjeblikkelig virkning en databehandleraftale mellem boligorganisationerne i FA09 og FA09 således at:

- 1. Beboernes navne gøres tilgængelige i Bestyrelses-Web for afdelingsbestyrelserne og organisationsbestyrelsen i boligorganisationerne.*
- 2. Lønsedler for ejendomsfunktionærerne i de enkelte boligorganisationer fremsendes til organisationsbestyrelsen i boligorganisationerne hvis dette ønskes fra boligorganisationen.*

Administrationen vil på mødet orientere om status for arbejdet med at få udarbejdet databehandleraftaler.

Det indstilles:

- at bestyrelsen tager administrationens orientering til efterretning og drøfter ovenstående punkter.

Beslutning:

Kasper Nørballe oplyste, at databehandleraftaler forventes færdige til september/oktober mødet. Bestyrelsen opfordrede administrationen til at forsøge at få aftalerne færdige hurtigere.

For så vidt angår Jens Corfitzens forslag, var der enighed i bestyrelsen om, at beboernes navne alene gøres tilgængelige for organisationsbestyrelserne, ikke for afdelingsbestyrelserne.

Der var ligeledes enighed om, at afdelingsbestyrelsesformanden fortsat skulle have navn på ny-indflyttere, således at man kan byde velkommen m.v. Dette betragtes som en nødvendig del af afdelingsbestyrelsens arbejde.

Vedrørende forslaget om lønsedler meddelte Lone Lund-Rasmussen, at Lægeforeningens Boliger fortsat kan modtage lønsedler som hidtil for de ansatte ejendomsfunktionærer.

7. Eventuelt

Repræsentantskabsmødet afholdes 7. juni 2018 kl. 18.00 på Glostrup Park Hotel. Næste bestyrelsesmøde er mandag den 25. juni 2018 kl. 17.00.

Vedtægterne vil blive lagt frem på repræsentantskabsmødet efter at have været sendt rundt til bestyrelsens godkendelse.

Nikolaj Jørgensen takkede for en god dialog.