

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 136

Onsdag den 11. januar 2023 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Beboerrådgivningen	2
3.2	Beboerrådgivning – Plejeboligers tilknytning til ordningen	4
3.3	Ekstraordinær generalforsamling i Domea.dk	5
3.4	9309 Prags Boulevard – Sundbynet	5
3.5	Beboerdemokratiet dag i Hillerød kommune	6
4	Nybyggeri og renovering	6
4.1	Direktør for Domea.dks byudvikling- og byggeafdeling Signe Sønderkov	6
4.2	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	7
4.3	Vådruksdøre – Etablering af nye døre ved nybyggeri og renoveringer	7
4.4	9301 Bolbrohaven – Nye gulve	8
4.5	9332 4lignerne - byggesagen	9
4.6	9332 4lignerne – Godkendelse af reparation af ventilationssystemet	10
4.7	9343 Gadehavegård – Overdragelsesaftale	10
4.8	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	11
4.9	9351 Ved Torvet	12
4.10	9348 og 9349 Sophienborg og serviceareal – Skema C	12
5	Orienteringspunkter	13
5.1	Orientering fra formandskabet	13
5.2	Orientering fra administrationen	13
6	Mødeplanlægning	14
7	Eventuelt	14

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH)

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH) – Afbud

Morten Rasmussen (MR)

Ole Nielsen (OUN) – Afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN)

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Direktør for Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling Signe Sønderkov, Chef for bæredygtige indsatser Katja Lindblad Adelhøj-Clausen, Projektchef i Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling Ionee Skovgaard.

Udsendt den 25. januar 2023

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

Referat:

PvB indledte mødet med korrektion af to tastefejl i den udsendte dagsorden.

Dagens organisationsbestyrelsesmøde står skrevet til at foregå torsdag d. 11. januar, men den korrekte dato er onsdag d. 11. januar 2023.

Punkt 3.5 – beboerdemokratiets dag i Hillerød kommune bliver afholdt d. 20. februar 2023.

Herefter gav Domea.dk's byggedirektør Signe Sønderskov fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling status på en række konkrete bygge- og renoveringssager som afdeling 4'ingerne, Bolbrohaven, Kongensgade og GAIA samt orienterede om de fremtidige tiltag i afdelingen, som kunne fremme samarbejdet med DFB. Orienteringen er noteret under punkt 4.1 + 4.4 + 4.5.

Projektchef Ionee Skovgaard fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling orienterede om status på projektet om Gadehavegårds nye kvarterhus. Orienteringen er noteret under punkt 4.7.

Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen orienterede om den høje stigning af beboerhenvendelser i hjælp til huslejen samt bekymringssager, hvilket betyder, at ordningen har en prisstigning på årsbasis. Orienteringen er noteret under punkt 3.1 og 3.2.

Herefter godkendte bestyrelsen dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 2. december 2022 er godkendt den 14. december 2022.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Beboerrådgivningen

Siden inflations- og energikrisens start er antallet af henvendelser til Beboerrådgivningen steget markant. Det gælder både sagerne i Bekymret for en beboer, men særligt ift. sagerne i den økonomiske rådgivning Hjælp til husleje kan vi mærke sagspresset. Flere beboere henvender sig, sagerne tager længere tid, der lægges flere budgetter og laves flere afdragsordninger end tidligere. Det betyder, at funktionen har rigtig travlt, og har svært ved at følge med og yde den ønskede service til beboere og boligorganisationer i ordningen.

Beboerrådgivningen er etableret 1/6-2021 i en tid uden energikrise, og hvor samfundet var i højkonjunktur. Lige nu er situationen den modsatte. Flere og flere beboere har svært ved at få enderne i hverdagsbudgettet til at nå sammen, og de har derfor behov for at

øge bemanningen, hvis de skal løfte de øgede opgaver. Ingen af os ved, hvor længe energikrisen varer. Beboerrådgivningen kan registrere, at antallet af udsættelser ikke er steget generelt i de boligorganisationer, som er en del af Beboerrådgivningen. Ud af 1.145 henvendelser vi modtog det første år, har vi kunnet hjælpe 95% af beboerne med at blive i deres bolig. I 2022 har der indtil nu været 1.453 henvendelser i Beboerrådgivningen. Pt. har vi i 2022 kunnet hjælpe 94% af disse, så de undgår udsættelse. Pt. er 38 boligorganisationer i Domea.dk med i Beboerrådgivningen med ca. 20.000 boliger. Bestyrelsen i Domea.dk har derfor vurderet, at prisen for deltagelse i Beboerrådgivningen fremadrettet må stige, således at vi kan sikre, at flest mulig beboere kan få hjælp og omkostningerne til udsættelser kan holdes nede.

Pr. 1/1-2023 stiger prisen for deltagelse i Beboerrådgivningen derfor fra 150 kr. til 218,75 inkl. moms pr. lejemål om året, svarende til 68,75 kroner ekstra pr. lejemål. For DFB betyder dette en årlig merudgift på kr. 175.450,- inkl. moms årligt.

Domea.dk anbefaler, at boligorganisationen fortsat deltager i Beboerrådgivningen.

Hvis boligorganisationen ikke længere ønsker at være en del af Beboerrådgivningen gælder det oprindelige opsigelsesvarsel naturligvis. Det betyder, at Boligorganisationen udtræder af aftalen med det gældende varsel på 1 år fra 31. januar 2023. I den periode ser vi os desværre nødsaget til at tilpasse funktionen således, at vi primært prioriterer Hjælp til huslejen og dernæst sagerne i Bekymret for en beboer, i det omfang funktionen kan følge med.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om selskabet fortsat skal deltage i Beboerrådgivningen.

Referat:

Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen orienterede, via nye tal om den generelle store stigning af henvendelser i bekymringssager og hjælp til huslejen grundet bl.a. inflation og stigende energipriser.

DFB ligger i den høje ende i forhold til henvendelser, og derfor vil der forekomme en prisstigning i aftalen fra det nye år.

Bestyrelsen havde nogle spørgsmål, som skulle belyses inden godkendelse:

DFB modtager en varslings om forhøjelse i servicen og at man derefter er bundet i to år yderligere, hvilket er undrende.

Hvortil Katja Adelhøj Lindblad-Clausen besvarede med, at man ikke er bundet i to år yderligere – DFB har fortsat 1 års opsigelsesvarsel, da ydelsen indeholder mere end tidligere, hvilket blev fremvist på mødet.

Gennemsigtigheden i den gode forretning, da vi ikke kender omkostningen ved udsætning. Hvad er de faktuelle tal for sager og udsættelser?

Katja Adelhøj Lindblad-Clausen redegjorde for det faktiske antal henvendelser i 2022 (201 henvendelser) og i perioden siden opstart af Beboerrådgivningen (309 henvendelser).

DFBs tal fremgik af Powerpointen, herunder også, hvad udsættelserne har kostet i 2022 samt i perioden 2018-2022:

En udsættelse koster i gennemsnit kr. 50.000,- for boligorganisationerne, hvis vi ser på kunderne i Domea.dk og BL's opgjorte tal. I 2022 havde DFB 8 udsættelser. Normalt ville tabet være kr. 400.000,-. Tabet har været kr. 352.744,- på udsættelsessagerne. Antallet af udsættelser er faldet lidt fra 2021, hvor der var 10 udsættelser med en samlet gæld på kr. 453.483,-. Se graf i Powerpoint. Generelt er tabet for DFB på udsættelsessager gået nedad siden 2018.

Det er ikke sikkert, hvad man taber, når en lejer sættes ud. Det kommer an på sagen, mislighold eller andet. Gennemsnittet er kr. 50.000,- pr. sag.

Beboerrådgivningen er en forebyggende indsats, som prøver at undgå udsættelser og tab – ordningen er så at sige en forsikring. Hvor mange udsættelser, der vil være årligt uden Beboerrådgivningen er svært at sige noget præcist om. Ud af de 201 henvendelser Beboerrådgivningen har haft i 2022 er 8 sager endt i udsættelse – resten er der fundet løsninger med.

Bestyrelsen godkendte den fortsatte deltagelse i beboerrådgivningen. Bestyrelsen ønsker en status igen om 6 måneder.

3.2 Beboerrådgivning – Plejeboligers tilknytning til ordningen

Da Beboerrådgivningen blev igangsat, var funktionen ny, og mange boligorganisationer ønskede ikke, at plejeboliger var omfattet af ordningen. Dette fordi, at beboerne ikke sættes på gaden, når de bor i plejeboliger. Alligevel har det vist sig, at vi ved at håndtere plejeboligerne manuelt i Beboerrådgivningen kan tilbyde en langt mere smidig og god service til de ældre beboere, deres familie.

Domea.dk anbefaler DFB, at plejeboliger bliver omfattet af arbejdet i Beboerrådgivningen, både for at sikre, at de får hurtig hjælp til restance i Hjælp til huslejen, men også så vi kan håndtere evt. bekymringssager i forhold til beboere i plejeboliger.

Hvorfor bør plejeboligerne være med i ordningen?

- Ofte er problemet med manglende betaling eller underskrift på indskudslån eller husleje.
- Når beboere er bagud med huslejen, sendes de i dag til advokat – som skal oprette og håndtere sagen – det undgår vi, hvis boligen er med i Beboerrådgivningen, da vi så opsøger lejebetaler (beboer, pårørende, kommune mv.)
- De bliver ikke sat ud af advokaten – men ligger og hænger i systemet og opsamler huslejerestance og evt. advokatgebyr.
- Som regel er det beboeren selv, der er lejebetaler – men i de sager, hvor kommunen betaler husleje, bliver kommunerne ofte sure på os, når advokaten rykker dem for huslejebetaling. Det kan vi undgå.
- Vi sender dem ikke i fogedretten fordi advokaten ikke må – uden at kommunen først har givet et andet botilbud – men alt det her er ikke nødvendigt, hvis vi løser disse sager ved en opringning fremfor at advokaten skal sende breve til beboeren eller kommunen – som de ofte ikke ser eller handler på.
- Ved at være med i Beboerrådgivningen kontakter vi alle beboere i plejeboliger, som får en restance inden de går til advokat.

Prisen for plejeboliger følger den ordinære pris, hvilket er 218,75 pr. lejemål. For DFB vil det betyde yderligere 19.687,50 kroner årligt inkl. moms.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter om plejeboliger skal tilknyttes ordningen.

Referat:

Plejeboliger var ikke med i ordningen til at starte med. Der har været en del henvendelser fra beboere som beboerrådgivningen, indtil nu har serviceret, men ikke på optimale betingelser. Beboerrådgivningen anbefaler, at plejeboligerne kommer med i ordningen.

Bestyrelsen godkendte den tilknyttede ordning.

3.3 Ekstraordinær generalforsamling i Domea.dk

Der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling i Domea.dk med henblik på at få valgt medlem og suppleant for perioden indtil ordinær generalforsamling i 2023, samt afstemning om afskaffelse af 8-års reglen.

Generalforsamlingen afholdes den 18. januar 2023 kl. 14:00.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter den kommende ekstraordinære generalforsamling i Domea.dk.

Referat:

Bestyrelsen drøftede den kommende afstemning om, hvorvidt 8-års reglen skal afskaffes i Domea.dk's bestyrelse. Organisationsbestyrelsen vil ikke umiddelbart gå imod forslaget, men er forundrede over formålet.

Vi har et ønske om, at Domea.dk's bestyrelse vil være mere åben og orienterende om deres arbejde.

PvB og JPH deltager. MAA tilmelder.

3.4 9309 Prags Boulevard – Sundbynet

Der er indgået aftale med Sundbynet om at afdelingen godskrives kr. 200.000,- for selv at udføre den brandsikring/kabelgennemføring som ikke er tilfredsstillende gennemført af Sundbynet. Aftalen er godkendt af DFB ved formand og næstformand.

Der er efterfølgende indhentet et tilbud på udbedring på ca. kr. 150.000,-. Advokatombestyrerens kostninger til sagen andrager ca. kr. 40.000,-, så det forventes at afdelingen holdes skadefri.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Beboerdemokratiet dag i Hillerød kommune

Hillerød Kommune har inviteret DFB's bestyrelse til beboerdemokratiets dag den 2. februar kl. 19:00 – 21:00. Det er hensigten at boligorganisationerne skal drøfte, hvordan der kan drages nytte af hinandens erfaringer og finde muligheder for løsninger i fællesskab.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter om nogle af medlemmerne ønsker at deltage.

Referat:

Korrektion: Beboerdemokratiets dag i Hillerød kommune foregår d. 20. februar 2023.

OC deltager. OC tilmelder selv.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Direktør for Domea.dks byudvikling- og byggeafdeling Signe Sønderskov

Det er tidligere aftalt med Signe Sønderskov at organisationsbestyrelsen gerne vil drøfte samarbejdet med Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling.

DFB er en af Domea.dks største bygherrer ligesom boligorganisationen har bundet betydelige midler fra selskabets dispositionsfond i byggesager og renoveringer. Det betyder også at DFB tager en økonomisk risiko som stiller krav til effektive processer, kommunikation og tillid mellem parterne.

Organisationsbestyrelsen har bedt om mødet på baggrund af en række konkrete nybyggeri/renoveringssager som efter organisationsbestyrelsen opfattelse ikke er afviklet professionelt nok fra Domea.dks side.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter samarbejdet med Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling.

Referat:

De byggesager DFB har i porteføljen under godkendelse af skema A, er analysen af risikoen ændret, og dermed hævet til mellemrisiko på grund af bla. prisstigninger og byggerenter. Rammebeløbet som er max beløbet, der kan bygges for, var forventningen, at beløbet ville blive øget, men det er ikke sket, og derfor står byggesagerne på nuværende tidspunkt stille. Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling gør alt for, at få sagerne i udvikling.

Kildepladsen (tidligere Carlsberg) har fået godkendt skema A, men pga. kravene fra Københavns Kommune og rammebeløbet, kan det være vanskeligt at få projektet til at holde sig inde for den økonomiske ramme og dermed opnå skema B.

Kommende afdeling GAIA på Amager er nu sat i bero pga. den verserende sag mellem Amager Fælleds venner og 2 klagenevner. Retssagen skal overstås først, inden klarhed for den videre proces.

Afdeling Kongensgade har fået nyt projektleder Mark Stephens på det kommende renoveringsprojekt. De første afklaringsmøder er afholdt. Vores samarbejdspartner, som er Frederikssund kommune, er ikke kommet tilbage med en afklaring om den videre proces, men der er fokus på fremdrift fra Domea.dk's byggeri- og byudviklings side.

Vedr. det fremtidige samarbejde med DFB kunne Signe Sønderskov orientere om, at der vil være nye tiltag fra afdelingen for byggeri- og byudvikling, som bl.a. er, at risikostyringen har været op til den enkelte rådgiver at vurdere, men fra 1. kvartal 2023, vil der ske en ændring, og at den vil nu være opdelt i to vurderinger:

Kunderisiko – kundeøkonomi, samarbejde med kunde, forventningsafstemning ect.

Projektrisiko – processer, kontrakter ect.

De rådgivere som arbejder på byggesager fra DFB mødes og udveksler sparring og vidensdeling. Dette kan have stor effekt i støtten og udviklingen i de forskellige byggesager. Dette kan også give et bedre resultat i ressourcetrykkede situationer.

Ydermere er der lavet en ny rammeaftale på 4 år for rådgiverne, og det kan dermed give mere struktur og kvalitet.

4.2 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

Vedlagt som bilag er status over DFBs bygge- og renoveringssager fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Ved Amagerbanen: Projektleder Henriette Bremer Nielsen fra byggeri- og byudvikling har indkaldt HS, PvB og CPE til møde tirsdag d. 17. januar 2023 til drøftelse af den videre proces i sagen med rekonstruktørerne.

4.3 Vådruksdøre – Etablering af nye døre ved nybyggeri og renoveringer

I forbindelse med 1-års gennemgangen i 9381 Apollovej er det konstateret at badeværelsesdørene i afdelingen i nogle tilfælde er ødelagt af fugt. Det skyldes at dørene ikke er vådrumssikret i nødvendigt omfang hvilket burde være sket ved etablering af boligerne. Ifl. entreprenøren er det sket ved lakering af top og bund af dørene. DFB's driftscenter har aftalt med Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling at det er afdelingens drift der betaler for udskiftningen. De har vurderet at det ikke kan betale sig at rejse et krav mod entreprenør og/eller rådgiver.

Rådgivere forholder sig SBI-anvisningerne når de projekterer. For vådrum er det anvisning 252, der er gældende. Her står der i afsnit 1.9.3, at døre til vådrum bør være egnede til brug fugtige omgivelser. Det er altså ikke som sådan et krav til selve døren. Erfaringsmæssigt ved vi at fugtbelastningen kan være relativt høj i boliger med f.eks. mange beboere, eller dårlig adfærd omkring udluftning m.v.

En vådrumsdør koster ca. kr. 2.500,- (inkl. montering) mere end en alm. dør.

Det anbefales at organisationsbestyrelsen beslutter at der skal opsættes vådrumsdøre i badeværelser i kommende nybyggerier og renoveringer.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen om at der opsættes vådrumsdøre i badeværelser.

Referat:

I afdelingen Apollovej vil badeværelsesdørene blive løbende udskiftet med vådrumsdøre ved fraflytning eller efter behov via driftsmidlerne.

Bestyrelsen godkendte, at der fremadrettet opsættes vådrumsdøre i kommende nybyggerier og renoveringer. Herudover tilføjes kravet i DFB's Matrix guidelines ved nybyggeri og renoveringssager.

4.4 9301 Bolbrohaven – Nye gulve

Sagen er opdateret i statusnotatet fra Domea.dks Byggeri- og Byudviklingsafdeling.

Der er gennemført aflevering af gulvene i Bolbrohaven den 30. november 2022. Der er i den forbindelse afleveret KS-materiale og vedligeholdelsesvejledning til gulvene.

Der blev foretaget mangelregistrering som vurderedes til kr. 10.000,- eks. moms. Manglerne er udbedret.

Den endelige opgørelse af økonomien udestår fortsat.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på renovering af afdelingens gulve.

Referat:

Renoveringssagen er afsluttet, og tilbagemeldingerne fra driftsleder og beboerne er tilfredsstillende. Der er en budgetoverskridelse på kr. 135.000,- og i denne beregning er der ikke medregnet øget byggesagshonorar og ekstra timer til projektledelse fra Domea.dk's byggeri & byudviklingsafdeling.

Byggedirektør Signe Sønderkov bekræfter, at budgetoverskridelsen, byggesagshonorar og projektledertimer dækkes af Domea.dk.

Der foreligger ikke en indstilling, men bestyrelsen kunne ud fra Signe Sønderkovs beretning godkende sagens økonomi.

Bestyrelsen er bekymret for fremtidige projekter på grund af gulvsagens langtrukne og problematiske udfordringer.

Bestyrelsen ønsker, at budgetoverskridelsen på kr. 135.000,- bliver tilføjet i statusnotatet.

4.5 9332 4listerne - byggesagen

Afdelingen gik i drift den 1. august. Ejendommen er fortsat præget af udfordringer med driftskritiske installationer. Det gælder både ventilationsanlæg og varmesystem. Herudover mangler der at blive iværksat etablering af udearealer. Der er heller ikke afklaring på snitflader i forhold til Høje Taastrup Kommune og udviklingsselskabet Høje Taastrup C. Det har betydning i forhold til belysning i området, skiltning og affaldsøer.

Det er besluttet på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde, at nærværende punkt skal fremgå af dagsordenen fast, så det bliver muligt for bestyrelsen at følge udviklingen i afdelingen.

Der blev afholdt møde med Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling den 26. oktober med henblik på at få afklaret ansvarsfordeling mellem drift og BYG og sikre fremdrift i fejl- og mangel udbedring.

Medarbejdere fra driftscentret i Gadehavegård deltog sammen med CPE før jul, i en gennemgang med rådgivere fra rådgivningsfirmaet Vissenberg og medarbejdere fra Domea.dks byudviklings- og bygge afdeling. Hensigten var at få fejlsøgt på de problemer som præger ventilation og varme i ejendommen.

Der er aftalt møde med Kammeradvokaten og kuratoren efter Adsbøll Entreprise A/S. Det er aftalt at mødes ved 4listerne for særligt at vurdere ude/terrænarbejder. Den konkrete mødedato udestår.

Parkeringsaftalen med APCOA idriftsættes den 1. februar 2023.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter status på byggesagen.

Referat:

Der er stadig ikke udbetalt penge fra kurator/konkursboet til udbedring af fejl og mangler hos beboerne. Rådgivningsfirmaet Vissenberg varetager den tekniske del af byggesagen. Det forventes, at emhætter, varme og ventilation bliver udbedret inden for en måned.

Der er sivet vand ind i kælderen på Trelleborggade 83. Fejlen er fundet, og den er nu under udbedring.

Udviklingsselskabet som står for skilte, affaldsløsninger osv. har desværre ikke været så samarbejdsvillige, men der er kommet ny direktør og det giver håb om fremdrift.

CPE orienterer om, at der ikke er så mange opringninger fra beboerne ud over de daglige driftshenvendelser. Parkeringsaftalen med APCOA starter op d. 1. februar 2023.

Der er aftalt møde i starten af det nye år med repræsentanter fra konkursboet og kammeradvokaten for at komme i mål med de resterende fejl og mangler.

En beboer i afdelingen har henvendt sig vedrørende stabiliteten af altanerne, da den virker usikker at bevæge sig ud på. Bestyrelsen ønsker at få dem dobbelt-tjekket. Byggedirektør Signe Sønderkov vender tilbage med en status omkring dette.

4.6 9332 4lignerne – Godkendelse af reparation af ventilationssystemet

Ventilationen i afdelingen er defekt og det medfører bl.a. at der blæses kold luft ind til beboerne.

Ventilationsfirmaet Airteam har undersøgt problemerne, og givet et overslag på reparation på kr. 440.000,- inkl. moms.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt indstillingen via mail.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning, da indstillingen er godkendt pr. medlem via mail.

4.7 9343 Gadehavegård – Overdragelsesaftale

Introduktion til aftalesæt

I forbindelse med opførelse af Kvarterhuset skal HT Kommune købe et areal af GHG, og i fællesskab skal GHG og HTK opføres et Kvarterhus, hvor GHG og HTK hver for en ejerlejlighed samt deler fælles arealer.

For at vi kan bygge kvarterhuset skal der først og fremmest udarbejdes en overdragelsesaftale (handler om HTK's køb af grund). Overdragelsesaftalen har været under udarbejdelse med bistand fra Kammeradvokaten i godt ét år. Den er nu ved at være færdig.

Til overdragelsesaftalen hører en række bilag.

De mange bilag er oplistet herunder. Bilag er ikke vedhæftet denne orientering undtagen 1.3 tidsplan. Nogle bilag er kendte af OB – f.eks. 1.2 Udviklingsplanen for GHG. Andre er meget projektspecifikke f.eks. 6.1 kort over fællesareal og 9.1 organisationsdiagram. OB vil blive inddraget i det kommende arbejde – især omkring brugeraftalen for fællesarealer. I oplistningen herunder står, hvor langt projektet er med de enkelte bilag.

Bilag	Udviklingsplan for Gadehavegård (er udarbejdet)
Bilag	Foreløbig tidsplan for Projektet (er udarbejdet - vedhæftet)
Bilag	Udkast til ejerlejlighedsopdeling på projektstadiet af Hovedejendommen (er udarbejdet - opgøres som m2 til HTK, Arealer til GHG og fællesarealer)
Bilag	til servitutredegrørelse (skal udarbejdes af advokat)
Bilag	Udkast til vedtægter for Ejerforeningen (er udarbejdet – vedhæftet)
Bilag	Kortrids over Fællesarealet (kan først udarbejdes når vi har tegninger)
Bilag 6.2:	Udkast til brugeraftale vedr. Fællesarealet (sætter vi tryk på 2023)
Bilag	Evt. Grænsefladenotat vedrørende Projektet (forslag fra advokat)

- Bilag Organisationsdiagram m. Projektstyre- og projektledergruppe (skal udarbejdes)
- Bilag Markedsprisvurdering af Ejendommen foretaget af Vurderingsmyndigheden. (er udarbejdet og ligger til grund for pris i overdragelsesaftalen)

På Organisationsbestyrelsesmødet 11. januar 2023 vil der blive givet en kort status på Kvarterhuset v/Ionee.

- hvor langt er vi
- hvad sker i den kommende tid
- Overdragelsesaftalen og EF vedtægternes sammenhæng med tilskud fra Realdania v/Ionee
- Dialog om proces for indarbejdelse af bemærkninger til indhold i hhv. Overdragelsesaftale og Ejerforeningsvedtægter

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager denne orientering omkring Overdragelsesaftale og Ejerforeningsvedtægt til efterretning. Bemærkninger og kommentarer til de to dokumenter skal indarbejdes inden OB endeligt godkender og underskriver overdragelsesaftalen på næstkommende møde.

Referat:

Projektchef Ionee Skovgaard fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling gennemgik kort Overdragelsesaftalen (HTK køb af byggeret), Ejerforeningsvedtægter (Omfang og drift af fællesarealer) samt Brugeraftalen (fælles brug af huset), og gav status på, hvor vi er nu i processen af det nye kvarterhus, som skal bygges i afdeling Gadehavegård. Overdragelsesaftalen skal som udgangspunkt underskrives af DFB og Høje Taastrup Kommune. Efterfølgende skal partneraftalen med Realdania godkendes, og herefter kan tilbud fra entreprenører indhentes.

Næste skridt i byggesagen er, at Ionee inddrager Gadehavegårds styregruppe for deres godkendelse af Overdragelsesaftale og Ejerforeningsvedtægter. Høje Taastrup Kommune skal efterfølgende komme med deres kommentarer inden underskrift af organisationsbestyrelsen. Der er tilslutning til, at de mange aftaler udarbejdes efterhånden, som de bliver relevante for ikke at sinke fremdrift.

4.8 9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan

Transport-, bygnings- og boligministeren offentliggør hvert år den 1. december, hvilke områder der opfylder betingelserne i for at være udsatte boligområder, ghettoområder eller hårde ghettoområder. Ifølge den liste, der blev offentliggjort den 1. december 2018, opfylder området Gadehavegård i Taastrup kriterierne for at være en ghetto. Da området også i årene 2014-2017 opfyldte kriterierne for at være en ghetto, har området tidligere haft status som hård ghetto. Afdelingen er, i forbindelse med udgivelse af den opdaterede ghettoliste, udgået af listen. Det har dog ikke nogen indflydelse på afviklingen af udviklings-/helhedsplanen.

Det er besluttet på et tidligere organisationsbestyrelsesmøde, at nærværende punkt skal fremgå af dagsordenen fast, så det bliver muligt for bestyrelsen at følge udviklingen i afdelingen.

Gadehavegårds udviklingsplan blev godkendt den 10. september 2019 af Transport- og Boligministeriet. Helhedsplanen i Gadehavegård betyder at en stor del af boligerne skal renoveres, nedrives eller sælges. Det medfører at en stor del af beboerne skal genhuses fra foråret 2023.

Der blev afholdt ekstraordinært afdelingsmøde den 19. september 2021, hvor afdelingens beboere skulle tage stilling til afdelingsbestyrelsens oplæg. På mødet tiltrådte et flertal af beboerne udviklingsplanens økonomi.

Den 20. januar 2022 blev der afholdt åbent hus for beboerne i afdelingen, hvor forslagene til de fysiske forandringer blev præsenteret. Den 20. februar 2022 godkendte beboerne i Gadehavegård helhedsplanen for afdelingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter status på udviklingsplanen i Gadehavegård.

Referat:

Der har været afholdt møde mellem Mette Mogensen, Lisbeth Engelbrecht Jensen fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling, PvB, CPE, Jesper B. Jensen fra afdelingsbestyrelsen og arkitekterne på byggesagen vedr. dialogen og forståelsen af de ønsker, som afdelingsbestyrelsen har for udviklingsplanen.

4.9 9351 Ved Torvet

Selskabet opfører 36 familie- og 32 ungdomsboliger i Hillerød.

Hillerød Byråd har godkendt skema B den 14. december 2022. Den godkendte anskaffelsessum er på samlet kr. 138.467.000,-.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.10 9348 og 9349 Sophienborg og serviceareal – Skema C

Byggesagen vedr. 9348 og 9349 er nu afsluttet. Byggesagen blev opstartet af selskabet Domea Hillerød. Domea Hillerød er efterfølgende blevet nedlagt og fusioneret med DFB. Revisionen af byggesagen er nu tilendebragt og organisationsbestyrelsen skal godkende skema C.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender skema C.

Referat:

Bestyrelsen godkendte skema C.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser, ansatte og samarbejdspartnere.

Beslutning om prioritering af arbejdskapital.

Forretningsføreraftalen gennemgås med henblik på at gennemgå punktet om udsendelse af forbrugsregnskaber.

Hvordan får vi gjort afd. bestyrelser, ansatte og beboerne bedre oplyst om forskellen på DFB og Domea.dk?

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Arbejdskapitalen kommer med som punkt på næste organisationsbestyrelsesmøde d. 2. februar 2023.

5.2 Orientering fra administrationen

Udlejningsrammeaftale i Høje Taastrup Kommune

Organisationsbestyrelsen har tidligere tiltrådt rammeaftalen som gælder for alle boligorganisationer i HTK. Taastrup Almennyttige Boligselskab ønsker ikke at tiltræde og derfor kan aftalen ikke endeligt godkendes.

9307 Skelgården – Tilstandsrapport

Organisationsbestyrelsen har godkendt at der iværksættes en helhedsplan i afdelingen. Der er nu udarbejdet en tilstandsrapport på afdelingen. Den endelige kvalitetssikring af rapporten afventer men det forventes at den kan præsenteres for organisationsbestyrelsen ved bestyrelsens møde i februar.

9332 4lungerne seniorboligerne – Tomgang

Det vist sig at være vanskeligt at udleje seniorboligerne i afdelingen. Pt. står 4 boliger i tomgang. Én bolig er udlejet til Domea København i forbindelse med genhusning fra Peter Lykke Centret. Fra Domea.dks side er der gjort en betydelig indsats med bl.a. annoncering på de sociale medier, men det har ikke givet det nødvendige resultat.

Det er derfor aftalt med Domea.dks kundeservice at boligerne bliver "boostet" på Boligportalen i 2 x 14 dage. Det koster kr. 4.000,- pr. gang. Første gang var i perioden 15. december til 2. januar. Det medførte 104 henvendelser fra interesserede, men ingen konkrete udlejninger da de hørte om betingelserne for at bo i afdelingen. CPE har derfor kontaktet Høje Taastrup Kommune med henblik på at få justeret eller eventuelt helt fjernet de kriterier som ligger til grund for udlejningen. Denne henvendelse behandles i HTK i primo februar 2023.

9334 Bispebjerg

Der er fortsat ikke underskrevet en købsaftale, da aftalesættet skal til gennemlæsning hos de jurister der skal godkende aftalen. Aftalen forventes at ligge klar med udgangen af januar 2023.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Formand Helen Mellqvist fra afd. 9304 Charlotteager er udtrådt af bestyrelsen. Afdelingsbestyrelsen har konstitueret sig med John Løvkvist, som er ny formand.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 2. februar 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. marts 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 15. marts 2023	Kl. 18:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 13. april 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 4. maj 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 1. juni 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 2. juni – lørdag d. 3. juni 2023	Kl. 12:00	Bustur til DFB's Afdelinger	m. overnatning
Torsdag d. 10. august 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. september 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. oktober 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. november 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. december 2023	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og fastlægger nye mødedatoer.

Referat:

Mødedato for kommende formandsmøde, forud for OB-møde d. 2. februar, er torsdag d. 19. januar kl. 14:00.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.