

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat af organisationsbestyrelsesmøde nr. 141

Torsdag den 14. september 2023 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	3
2	Godkendelse af referat	3
3	Boligorganisationen	3
3.1	Tilskud til økonomisk rådgivning - øget bemanding af Beboerrådgivningen.....	3
3.2	9315 Råderet	5
3.3	9358 Spotorno Allé – Forslag fra afdelingsmøde	5
3.4	Ny boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup.....	6
3.5	Nedlæggelse af ejendomsfunktionærstilling.....	8
3.6	Boligfy.....	8
3.7	9362 – Sommerlyst – køb af parkeringskælder.....	9
3.8	Afgivelse af afd. Markedspladsen, Blommestien, Kirsebærstien og Navrvej.....	9
3.9	9378 Svanen - Fremsendelse af budget til Københavns Kommune	10
3.10	GDPR – Direktionens erklæring om overholdelse af GDPR forordningen	10
3.11	9345 og 9348 Sophienborg – sammenlægning af afdelingerne	10
3.12	9350 Bryggergården – trusler fra beboer	11
3.13	9366 Mølle vænget – Manglende godkendelse af budget for 2024	11
3.14	Københavns kommune – individuelle udlejningsaftaler 2019-2023	12
3.15	Bustur.....	12
3.16	Tilbud – Favrholm.....	12
3.17	Frederiksberg Kommune – referat af styringsdialog 2023.....	13
4	Nybyggeri og renovering	13
4.1	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	13
4.2	9304 Charlotteager – 5 års eftersyn.....	13
4.3	9332 4lignerne – Skema C.....	14
4.4	9377 Ørnegårdsvej – Byggeskadesag – korrektion af regnskab	14
4.5	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	14
4.6	9307 Skelgården – Indstilling til renoveringsarbejder	15
5	Orienteringspunkter	16
5.1	Orientering fra formandskabet.....	16
5.2	Orientering fra administrationen	16
6	Mødeplanlægning	20
7	Eventuelt.....	20

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)

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – via telefon

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA),
Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL)

Udsendt den 2. oktober 2023

1 Godkendelse af dagsorden

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

Referat:

Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen deltog på mødet, og orienterede om tilskud fra Social og boligstyrelsen til brug for øget bemanding i Beboerrådgivningen. Orienteringen er indsat under punkt 3.1.

Ydermere orienterede Katja Adelhøj Lindblad-Clausen om, at der skal udarbejdes en prækvalifikation for en ny 4-årig Boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup. Orienteringen er indsat under punkt. 3.4.

Herefter tilføjede PvB ekstra punkt og orienteringspunkter til dagsorden.

Punkt til dagsorden:

4.6 9307 Skelgården – Indstilling til renoveringsarbejder

Punkter til orientering:

97 nye almene boliger i Nærheden

Presse om bofællesskab i Carlsbergbyen

Blandet by Prisen

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde den 1. juni 2023 er godkendt den 23. juni 2023.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Tilskud til økonomisk rådgivning - øget bemanding af Beboerrådgivningen

DFB har på lige fod med Domea København og MNV Bolig modtaget 250.000 kroner i tilskud fra Social og Boligstyrelsen til øget bemanding og indsats i Beboerrådgivningen – social – og økonomisk rådgivning. Der er brug for, at DFB godkender, at midlerne kan bruges af Domea.dk - som ansøgt til øget og tidligere indsats i Beboerrådgivningen. MVN Bolig og Domea København har allerede godkendt dette.

Bygge- og Boligstyrelsen har i maj måned udmeldt en pulje på 10 mio. kr. til bemanding af økonomisk rådgivning. Puljen er en del af den inflationspulje, som Folketinget har vedtaget. Den har Donea.dk søgt på vegne af alle boligorganisationer i Beboerrådgivningen. Desværre har Styrelsen ikke taget højde for forskellen på boligorganisationer og boligadministrationer. Det betyder, at vi undervejs i processen blev bedt om at pege på tre boligorganisationer, som skal have den øget indsats. DFB, Domea København og MVN Bolig er valgt, fordi de tre selskaber er størst og har flest sager og dermed størst behov.

Midlerne fra puljen kan kun gå til ansættelse af yderligere bemanning, og vi har fået lov at bruge midlerne i perioden 1/10-2023 og frem. Styrelsen ønsker, at pengene skal hurtigt ud og arbejde, og med Beboerrådgivningens setup, kan det sagtens lade sig gøre.

Hvad må tilskud bruges til?

Tilskuddet må bruges i henhold til ansøgningen:

Øget bemanning

Beboerrådgivningen har lige nu en sygemelding og mangler derfor ressourcer til at håndtere sager. Det er uklart, hvor længe sygemeldingen varer.

Bedre indsats

Med øget bemanning kan vi sætte ind tidligere end vi gør i dag ved at opsøge alle de, som gentagne gange kommer bagud med huslejen (gentagne rykkere), men som endnu ikke har fået en ophævelsesskrivelse. Det når vi ikke i dag med den nuværende bemanning og denne del af indsatsen er derfor ny.

Flere henvendelser

Henvendelserne på økonomisk rådgivning er steget med 36% siden maj 2022. Samtidig har vi en stor stigning af henvendelser, som handler om store ekstraregninger på forbrug, hvor beboerne har brug for hjælp.

Bekymringshenvendelserne er ligeledes steget med 22% siden maj 2022. For at kunne håndtere denne stigning, er der brug for øget bemanning. Denne er kun delvist tilført med prisstigningen "Mere for mere", da den nye medarbejder er deltidssygemeldt.

Den øget mængde henvendelser og sager er en generel tendens, og ikke knyttet til bestemte selskaber alene.

Domea.dk håndterer bevillingen

Da vi ansøgte om midlerne angav vi, at Domea.dk skulle være bevillingsmodtager. Hvis boligorganisationen modtager tilskuddet og Domea.dk skal løse opgaven, går de 150.000 kr. af de 750.000 kr. til moms. Det er derfor aftalt med Styrelsen, at pengene kan udbetales til Domea.dk, som så ansætter medarbejderen i Beboerrådgivningen, men at tilskuddet og den øgede bemanning kommer de tre selskaber til gavn.

Da tilskud alene kan bruges som ansøgt til at sikre bemanningen og opnormere Beboerrådgivningen, har Domea.dk brug for, at alle tre selskaber godkender, at Domea.dk bruger midlerne som ovenfor beskrevet.

Da der er tale om et ekstraordinært engangstilskud er der ingen økonomiske konsekvenser forbundet med sagen for DFB.

Det indstilles, at DFB godkender, at det opnået tilskud kan bruges i overensstemmelse med ansøgningen, og at Domea.dk får tilskuddet og ansætter medarbejderen til at varetage opgaven.

Referat:

Bevillingen skal gå til at ansætte en ekstra beboerrådgiver i teamet, hvor fokus bl.a. vil være at henvende sig til de beboere som får gentagne rykkere på manglende betaling af husleje og samtidig håndtere de mange ekstra henvendelser, som er i Beboerrådgivningen. Dette kræver en del mere arbejde. Boligrådgivning har brug for, at DFB som er 1 ud af 3 store selskaber, godkender at bevillingen håndteres af Domea.dk og opkræves direkte hos Styrelsen.

Bestyrelsen godkendte at bevillingen håndteres af Domea.dk.

3.2 9315 Råderet

Afdeling 9315 Ordrup Jagtvej godkendte på deres afdelingsmøde den 20. juni 2023 individuel og kollektiv råderet omhandlende nye køkkener.

Den individuelle råderet med op til kr. 100.000 som afskrives over en periode på 10 år med lige store månedlige dele (1/120 pr. måned).

Den kollektive råderet med op til kr. 80.000 som betales med et månedligt tillæg til huslejen i 10 år, ca. kr. 849,00 pr. måned.

Afdelinger består af 1 boligblok med 3 opgange og 15 lejemål. Afdelingen har en gennemsnitlig m² leje på kr. 943,00 som må ses for at være fornuftig for dette område. Afdelingen er ikke præget af tomgang og det ses heller ikke som en kommende udfordring.

Samlet set ser jeg det som et stort plus for afdelingen, da det højner vedligeholdelsesstanden og beboerne får på denne måde et ejerskab af deres bolig og vil derfor passe bedre på, som på sigt er med til at holde en fornuftig økonomi i afdelingen.

Efter godkendelse i OB, sendes den til godkendelse i Gentofte kommune.

Referat fra afdelingsmødet vedhæftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ny råderetsordning i afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte ny råderetsordning i afdelingen.

3.3 9358 Spotorno Allé – Forslag fra afdelingsmøde

Nedenstående forslag blev vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde.

I forlængelse af det eksisterende storskraldsrum opføres et storskraldsrum til bortskaffelse af møbler.

- Hvis der stemmes ja til dette forslag, skal det først afklares med grundejerforeningen, da det er deres grund, derefter til organisationsbestyrelsen hvis grundstykket skal købes og til sidst skal økonomien klarlægges for opførelse af storskraldsrummet.

Der afsættes penge af til advokathjælp f.eks. til:

- At undersøge hvem der er ansvarlig for at kommunen fik lov til at råde over grundejerforeningens arealer (parkeringspladser og grønne områder).
- At sørge for at beboerne har mulighed for at parkere i nærheden af vores bebyggelse.
- Alle beboere/medarbejder i bebyggelsen på grundejerforeningens arealer har lige ret til parkering på grundejerforeningens arealer.
- Der udvælges parkeringspladser som udelukkende må benyttes af beboerne på Spotorno Alle 1. Der laves aftale med "parkeringsfirma herom".
- Hvis der stemmes ja til dette, skal det sendes til organisationsbestyrelsen for deres godkendelse.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter henvendelsen fra afdelingen og eventuelt træffer beslutning om videre proces.

Referat:

Grundejerforeningens vedtægter er godkendt i 1991 og ikke blevet opdateret med tiden. Grundejerforeningen ejer vejen op til muren i afdelingen. Placering af parkeringspladser mangler afklaring. Grundejerforeningen er generelt svær at samarbejde med.

CPE anbefaler, at beboerne orienteres om, at sagen overdrages til Domea.dk's Juraafdeling som undersøger, hvad det er muligt for en løsning med henblik på privat parkering for beboerne/samarbejdspartnere i afdelingen.

Bestyrelsen besluttede at overdrage sagen til Domea.dk's Juraafdeling for en mulig løsning.

3.4 Ny boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup

Den nuværende boligsociale helhedsplan for hhv. Charlott kvarteret og Gadehavegaard udløber 30/11-2024. Det betyder, at vi allerede nu inden jul skal indsende prækvalifikation til en ny boligsocial indsats, så vi kan nå at udarbejde en ny helhedsplan i 2024.

Men inden vi bruger mange ressourcer på en ny boligsocial indsats, har vi brug for, at Organisationsbestyrelsen er indstillet på, at både Domea.dk og medarbejderne i helhedsplanen arbejder for en ny boligsocial helhedsplan i de to områder.

Landsbyggefonden har meldt ud, at de kun støtter en bydækkende indsats i Høje-Taastrup. Stort set alle andre boligsociale helhedsplaner i Danmark er nu bydækkende. Konkret betyder det, at de tre nuværende helhedsplaner bliver til en samlet helhedsplan, som skal udarbejdes i samarbejde med de øvrige boligorganisationer i kommunen og favne følgende områder:

- Gadehavegaard (DFB)
- Charlott kvarteret (DFB og Vibo)
- Taastrupgaard (AKB/KAB)
- Parkvej (Lejerbo)
- Blåkilde (AKB/KAB)

Den boligsociale bestyrelse har allerede drøftet den nye boligsociale helhedsplan, herunder hvordan vi sikrer en god blanding af både fælles indsatser men i høj grad også lokale indsatser, fordi områderne er så forskellige. Der er ikke noget til hinder for, at der kan laves lokalt tilpassede indsatser, selvom helhedsplanen har fælles indsatser og er fælles med andre boligområder/boligorganisationer.

Hvad er det nye:

I den nye bydækkende helhedsplan stiller Landsbyggefonden følgende krav:

- Der gives kun én samlet bevilling til alle områderne
- Planen skal skrives som en fælles helhedsplan
- De store indsatser omkring unge, beskæftigelse, tryghed mv. skal gå på tværs og finde sted i alle områder. De må gerne tilpasses til de enkelte boligafdelinger, men indsatserne skal finde sted i alle områder
- Fortsat mindst 25% lokal medfinansiering og gerne mere. Her foreslår vi, at alle nuværende parter lægger det samme beløb, som man har lagt indtil nu i kroner og ører for den kommende periode 2025-2028.

Hvis vi ikke udarbejder en bydækkende helhedsplan, skal organisationsbestyrelsen forvente, at de to nuværende indsatser må nedlægges og medarbejderne opsiges. Indledningsvist er det aftalt med KAB og Vibo, at Domea.dk administrerer bevillingen, hvis helhedsplanen godkendes, at Domea.dk fortsat varetager bestyrelsesbetjeningen overfor den boligsociale bestyrelse samt, at organiseringen af helhedsplanen for de tre store områder fortsætter som i dag. De to nye områder deles rent ledelsesmæssigt, så Blåkilde dækkes af teamet i Taastrupgaard og Parkvej dækkes af vores team af medarbejdere. På den måde er der lagt op til, at de to nuværende projektchefer fortsætter i den nye boligsociale helhedsplan i samme opdeling som i dag.

Tidsplanen for en ny boligsocial helhedsplan vil være:

- Udarbejdelse af prækvalifikation efterår 2023 til godkendelse i oktober 2023
- Forventet tilsagn omkring jul 2023
- Udarbejdelse af fælles ny boligsocial helhedsplan i 2024
- Ny helhedsplan træder i kraft ult. 2024

På samme måde som ved tidligere boligsociale helhedsplaner er vi i gang med at drøfte indsatser og ønsker til aktiviteter med afdelingsbestyrelserne, og vi skal også, hvis vi bliver prækvalificeret sikre en god sammenhæng mellem den boligsociale indsats og udviklingsplanen i Gadehavegaard.

Økonomi

Det er forventningen, at den nuværende bevilling til den boligsociale helhedsplan skæres lidt ned, når helhedsplanen bliver fælles. Samtidig kommer der loft over, hvor meget der kan afsættes til administration og udarbejdelse af helhedsplan. Der kan derfor blive brug for øget medfinansiering. Dette kan vi først afklare, når vi ved, om vi bliver prækvalificeret.

Udarbejdelsen af den nye boligsociale helhedsplan varetages af projektchef Martin R. Madsen og Chef for bæredygtige Indsatser Katja Lindblad-Clausen. Regionsdirektør Uffe Andreasen sidder i den boligsociale bestyrelse og deltager også. Udgifterne til konsulenthjælp til udarbejdelse af den nye boligsociale helhedsplan forsøges så vidt muligt afholdt af helhedsplanens budget. Dog må Organisationsbestyrelsen forvente, at der i 2024 kommer en udgift til de timer, Domea.dk (Katjas timer) skal bruge ekstra til udarbejdelse af ny boligsocial helhedsplan, som ikke kan afholdes af helhedsplanens budget. Det er forventningen, at dette beløber sig ca. til ca. 40.000 kroner. ekskl. moms. Men det er pt. et estimat. På mødet deltager Katja Lindblad-Clausen for at svare på spørgsmål fra bestyrelsen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning og beslutter om der skal udarbejdes ny prækvalifikation.

Referat:

Der skal udarbejdes en ny helhedsplan for 4 år, men denne gang som en fælles helhedsplan for DFB/Vibo Gadehavegård og Charlotttegården, AKB/KAB Taastrupgård og Blåkilde og Lejerbo Parkvej for at kommunen yder tilbud. Planen er, at de indsatser som har fungeret tidligere og som kan ses virker, vil fortsætte. Men den endelige afklaring af indhold i planen vil ske i 2024, hvor afdelingsbestyrelserne vil blive inddraget.

Fordelingen af budgettet i den endelige bevilling vil vi tilstræbe bliver som i dag blandt de store områder.

Chef for bæredygtige Katja Adelhøj Lindblad-Clausen vil i den nye helhedsplan arbejde på brede indsatser og ikke kun fokus på de unge, men det bliver en drøftelse med LBF, når den endelige helhedsplan skal udarbejdes og vi kender bevillingen. Medarbejderne kommer til at arbejde på tværs af boligområder med projekter, for at opnå størst udbytte. Økonomien kendes ikke endnu, men der søges om en lidt større bevilling. Dog må det forventes, at LBFs tilskud sættes ned i de kommende fire år. Det er forventningen at selskabets medfinansiering skal fortsætte uændret. Dog er det forventningen, at der derudover skal betales for administration mv. som der kommer loft over i nye helhedsplaner. Katja lovede at vende tilbage med dette, når økonomien er kendt.

Prækvalifikationen vil være klar til næste OB-møde i oktober, hvor der heri vil være beskrevet behovet og beløbet, som der indledningsvist ansøges om. Vi forventer at kende rammen fra LBF omkring jul i år.

Bestyrelsen godkendte, at der udarbejdes en ny prækvalifikation.

3.5 Nedlæggelse af ejendomsfunktionærstilling

Driftscentret i København har besluttet at nedlægge en ejendomsfunktionærstilling i afd. 9307 Skelgården. Det sker for at optimere driften og det betyder at driftsopgaverne i afdelingen overgår til Kvik Ejendomsservice. Omkostningerne for afdelingen bliver de samme.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

Ekstern ejendomsmester Bent Bertelsen fra Kvik Ejendomsservice har givet et tilbud på 12 timer pr. uge i forhold til de 20 timer, som der er afsat nu.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.6 Boligfy

I forlængelse af sidste organisationsbestyrelsesmøde ønskede bestyrelsen at få oplyst om det er muligt at fakturere afdelingerne efter forbrug. Det er mulig løsning, men vil koste

kr. 1.500,- pr. afdeling da afregningen kræver manuel håndtering. I forhold til de samlede omkostninger ved at selskabet benytter Boligfy er det betydelige omkostninger.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter om en fordelingsmodel skal benyttes, og om Boligfy skal implementeres.

Referat:

Bestyrelsen besluttede, at faktureringen pt skal ske på selskabsniveau. Drøftes igen på første organisationsbestyrelsesmøde i 2025. MAA undersøger dato for udrulning til afdelingerne.

3.7 9362 – Sommerlyst – køb af parkeringskælder

Afdelingen har tidligere besluttet at købe parkeringskælderen som ligger under ejendommen. Beslutningen er godkendt af et afdelingsmøde og efterfølgende tiltrådt af organisationsbestyrelsen. Forudsætningen for at økonomien i sagen kunne holdes inden for den vedtagne ramme, var at afdelingen kunne optage et realkreditlån. Københavns Kommune har efterfølgende afvist at stille den nødvendige garanti for lånet og dermed kan handlen ikke gennemføres på de aftalte vilkår. Alternativt skal der optages et banklån, men det vil være betydeligt dyrere for afdelingen.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

Afdelingen er orienteret om, at der vil komme en huslejestigning på knapt 9%, hvis der optages et banklån.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.8 Afgivelse af afd. Markedspladsen, Blommestien, Kirsebærstien og Navrvej

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at afgive ovenstående afdelinger til MNV-Bolig. Organisationsbestyrelsen er tidligere blevet orienteret om de økonomiske konsekvenser for selskabet.

Omkostningerne ved transaktionen er nu opgjort og fordeles ligeligt mellem DFB og MNV-Bolig.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at afdelingerne Markedspladsen, Blommestien, Kirsebærstien og Navrvej overdrages til MNV-Bolig.

Referat:

Bestyrelsen godkendte overdragelsen af afd. Markedspladsen og afd. Blommestien, Kirsebærstien og Navrvej til MNV-Bolig.

3.9 9378 Svanen - Fremsendelse af budget til Københavns Kommune

Afdelingens budget for 2023/2024 er på vegne af organisationsbestyrelsen i Danske Funktionærers Boligselskab fremsendt til orientering til KK, idet der er tale om en huslejestigning på over 5%.

På afdelingens ordinære møde den 16. maj 2023 tiltrådte afdelingsmødet budgettet. Der er ikke tale om en tvist mellem afdeling og boligorganisationen.

Der er alene tale om øgede omkostninger som vedrører afdelingens drift og som er nødvendige for at overholde balanceløjen. Forhøjelsen skyldes således ikke forbedringsarbejder.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 GDPR – Direktionens erklæring om overholdelse af GDPR forordningen

Hermed fremsendes dokumentation for Boligorganisationernes tilsyn med Domea.dk som databehandler. Tilsynsdokumentationen består af en Direktionserklæring og underbygges af en uafhængig revisionsrapport udarbejdet af BDO; ISAE3402 type II. Som dataansvarlig er det Boligorganisationernes ansvar, repræsenteret ved Servicecenteret, at føre årligt tilsyn med Domea.dk som databehandler. De behandlinger hvor Domea.dk er databehandler, fremgår af tidligere fremsendt notat samt i Lexofoms. Dokumentationen for tilsyn med Domea.dk som databehandler, skal gemmes i hver boligorganisations GDPR mappe på et netværksdrev. Boligorganisationer, der har færdiggjort GDPR pakken kan med fordel gemme tilsynsdokumentationen i systemet Lexofoms.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

DFB's Driftsledere har på nuværende tidspunkt klargjort alle databehandleraftaler i DFB. Der afholdes møde for DFB's medarbejdere d. 19. september 2023 for fælles GDPR-retningslinjer.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11 9345 og 9348 Sophienborg – sammenlægning af afdelingerne

Driftscentret i Slangerup-Allerød-Hillerød har foreslået at de to afdelinger sammenlægges. Det blev aftalt med Hillerød Kommune ved byggeriet at afdelingerne skulle sammenlægges efter 2 års drift.

Set fra et driftsmæssigt synspunkt er det praktisk da afdelingerne i forvejen deles om bl.a. udgifter til varmecentral, grønne fællesarealer, vintertjeneste og udendørsanlæg. Ligeledes skal der også kun afholdes et afdelingsmøde og udarbejdes et regnskab/budget.

Begge afdelinger har godkendt sammenlægningen. På afdelingsmødet i 9348 var der ikke nogen fremmødte og organisationsmødet godkender derfor på afdelingens vegne.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at afdelingerne sammenlægges.

Referat:

Bestyrelsen godkendte sammenlægningen af afd. 9345+9348.

3.12 9350 Bryggergården – trusler fra beboer

Vi har modtaget en klage over rod i en have hos en beboer i afdelingen.

Det medførte at administrationen i DFB skrev til den pågældende og krævede at forholdet blev bragt i orden. Herunder skulle et hegn også genoprettes.

Efterfølgende kontaktede beboeren DFB's administration telefonisk og udtrykte sig truende. Beboeren blev under telefonopkaldet oplyst om at hans sprog og formuleringer opfattedes truende. Det ændrede imidlertid ikke på beboerens adfærd. En halv time senere blev KC kontaktet af ejendomsmesteren i afdelingen som oplyste at han havde talt med beboeren i afdelingen og at han havde været truende og intimiderende over for ham.

Beboeren har modtaget en alvorlig advarsel og blev oplyst om at vi herefter udelukkende kommunikerede skriftligt. Den 22. august blev have og hegn inspiceret og fundet i acceptable stand. Efterfølgende er kravet om skriftlig kommunikation fra boligorganisationens side frafaldet da beboerens adfærd efter vores vurdering er ændret markant.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.13 9366 Mølløvænget – Manglende godkendelse af budget for 2024

Der blev afholdt ordinært afdelingsmøde den 8. juni 2023 hvor mødet afviste at godkende administrations forslag til kommende budget. Budgettet medfører en huslejestigning på 14,91 %.

Huslejestigningen skyldes, at der er sket en fejl i udregningen af nettokapitaludgifterne, så de kun udgjorde 50 % af de reelle omkostninger i afdelingen.

Da der er tale om en tvist mellem boligorganisationen og en afdeling er budgettet sendt til administrativ afgørelse i Hørsholm Kommune.

Det er administrationens vurdering, at Hørsholm kommune vil godkende budgettet, og derfor er der iværksat varsling af huslejestigningen i afdelingen, for at undgå at årets husleje skal betales over et færre antal måneder.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender huslejestigningen i afdelingen.

Referat:

CPE undersøger hos Domea.dk Byggeri- og byudviklingsafdeling, om ledelsens erklæringen har været udført korrekt, da det sætter boligselskabet i dårligt lys, hvis der er sket fejl tidligere.

Bestyrelsen godkendte huslejestigningen i afdelingen.

3.14 Københavns kommune – individuelle udlejningsaftaler 2019-2023

De individuelle udlejningsaftaler som Københavns Kommune har indgået med boligselskaberne i kommunen, udløber den 1. juli 2023. Kommunen forhandler med BL 1. kreds om en ny 4-årig rammeaftale og disse forhandlinger nærmer sig sin afslutning, og det forventes at der kan indgås nye aftaler i foråret 2024. Indtil da vil aftaleparterne indstille at de nuværende aftaler forlænges.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender at de nuværende udlejningsaftaler forlænges til nye aftaler indgås.

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at de nuværende udlejningsaftaler forlænges, til de nye aftaler indgås.

3.15 Bustur

Bestyrelsen besøgte en række af selskabets afdelinger under bustur i juni. HS tog i den forbindelse en række noter, som han efterfølgende vil eftersende.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter busturen

Referat:

HS har sendt udførlige noter til bestyrelsen.

Bestyrelsen besluttede at afholde årlige studieture for inspiration.

3.16 Tilbud – Favrholt

Danske Funktionærers Boligselskab har afgivet tilbud på byggeopgave i den nye bydel som Hillerød Kommune opfører i Favrholt. Kommunen har oplyst at der er modtaget 5 konditionsræssige tilbud. Senest den 10. august vil Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling modtage resultat af evalueringen samt et evalueringsnotat. Efter den 10. august vil resultatet blive fremlagt til politisk behandling. Den politiske behandling forventes afsluttet den 30. august, hvorefter endelig tildeling kan finde sted. Herefter forventes en hurtig opstartsproces i starten af september.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.17 Frederiksberg Kommune – referat af styringsdialog 2023

Der er afholdt styringsdialog med Frederiksberg Kommune. Referatet fra mødet er vedhæftet.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

PH og CPE deltog på styringsdialogmødet d. 12. juni 2023.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 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:

Prags Boulevard:

MR tilføjes som kontaktperson på renoveringssagen. HS orienterede om, at Nordstern er sat på som entreprenør på projektet. Der har været det første indledende møde, hvilke har været positivt. Der fremlægges en plan fra entreprenøren i slutningen af september.

Torvet:

Der afholdes byggemøde d. 20. september 2023.

Gadehavegård:

Risikoprofilen står noteret som lav. Det manglende beløb til renoveringen burde udgøre en stigning i risikoen. Bestyrelsen fokuserer på risikoen fremadrettet.

Bestyrelsen tilføjer at statusnotaterne fremadrettet skal slettes for al opdatering efter 5 års eftersyn.

Bestyrelsen forventer at blive mere inddraget i nuværende og kommende byggeprojekter, og vil følge op på dette.

4.2 9304 Charlotteager – 5 års eftersyn

Vi har modtaget Byggeskedefondens eftersynsrapport/kontrol rapport i forbindelse med deres eftersyn af renoveringen af altaner og hoveddøre. Rapporten vedhæftes som bilag.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der har været eftersyn på altaner og hoveddøre. Sagen betragtes som afsluttet.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 9332 4lignerne – Skema C

Der foreligger nu afsluttet Skema C på byggesagen. Der er afsat ca. kr. 10 mil. i regnskab. Beløbet er afsat til færdiggørelse af entreprenearbejder i forlængelse af konkurs.

Det indstilles, at organisationsbestyrelse godkender skema C

Referat:

Bestyrelsen godkendte skema C under forudsætning af, at vi ikke fraskriver os retten til at tilføje mangler til mangellisten.

4.4 9377 Ørnegårdsvej – Byggeskadesag – korrektion af regnskab

På sidste organisationsbestyrelsesmøde godkendte bestyrelsen regnskabet for byggeskadesagen i afdelingen. Der er lavet en mindre fejl i regnskabet. Der er medtaget en renteomkostning som det var forventet at byggeskadesfonden ville dækket. Det har de efterfølgende afvist. Afdelingen skal derfor dække yderligere kr. 25.000,-

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.5 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.

Genhusning af afdelingens beboere er fortsat en udfordring. Der bliver ikke frigivet boliger i nødvendigt omfang. Der er afholdt møde med Høje Taastrup kommune vedr. mulighederne for at visitere beboere fra GHG til ældreboliger i hele kommunen herunder også de nye ældreboliger i Gadehavegård.

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

Referat:

Første del af nedrivningen går i gang i afdelingen d. 18. september 2023. Etape 0 som er tre opgange. 2 opgange nedrives som det første, og opgange 3 bliver lavet til prøveboliger. Det undersøges om Landsbyggefonden vil dække den manglende finansiering, som skyldes inflationen.

En medarbejder i genhusningsteamet har sagt op. Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling planlægger at kompensere for den manglende ressource i genhusningsarbejdet.

Der arbejdes på at lejeren i lejligheden ved siden af Driftscenteret, kan blive genhuset til en anden bolig, for at genhusningsteamet og driften kan arbejde tættere sammen og skabe større trykthed.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.6 9307 Skelgården – Indstilling til renoveringsarbejder

I september 2022 godkendte organisationsbestyrelsen, at der blev iværksat en overordnet byggeteknisk gennemgang af hele afdelingen. Gennemgangen blev udført af sagens tilknyttede rådgivningsfirma WSP, og resulterede i en tilstandsrapport af 25. oktober 2022.

På organisationsbestyrelsesmøde den 17.04.2023 blev sagen fremlagt, og det blev besluttet, at der skulle foretages mere dybdegående miljøundersøgelser og at indstillingen skulle opdateres med et risikonotat. Tilstandsrapport af 25. oktober 2022 danner fortsat grundlag for denne indstilling. Senest er også fortaget asbestprøver i kældrens rørisolering på lige rør (bøjninger er kontrolleret i den almindelige miljøscreening forud for budgetlægning i april 2023).

Risikovurdering ud fra worst case, hvilket giver et afsætningsbeløb til miljø 460.000 kr. ex. moms. Altså 575.000 incl. moms I det fremlagte budget fra april 2023, er indlagt en pulje til uforudsete udgifter 2 millioner incl. moms, som ved en miljøandel på maksimalt 575.000 kr., fortsat indeholder luft til uforudsete relaterede arbejder.

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender det beskrevne omfang til at danne grundlag for det videre arbejde, herunder afdelingsmøde for beboergodkendelse, kommunal godkendelsesproces, økonomi, projektering/udbud og udførsel, samt at det tilstræbes at tidsplanen fastholdes, så afdelingens varmeanlæg kan udskiftet iht. Vedhæftede tidsplan, som sikrer at dette sker udenfor fyringssæsonen i 2024.

Referat:

Afdelingen er i så nedslidt stand, at en renoveringssag vil give afdelingen en markant huslejestigning.

Bestyrelsen forespurgte en beregning på boligsikring i forbindelse med stigningen til orientering på afdelingsmødet d. 2. oktober 2023.

Bestyrelsen besluttede at benytte trækingsretten og godkendte indstillingen.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Nyhedsbrev til afdelingsbestyrelser, ansatte og samarbejdspartnere.

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?

Strategisk referencegruppe

Domea.dk afholder møde i den strategisk referencegruppe den 28.-29. oktober. PvB deltagere ikke grundet anden aftale.

Formands/næstformandskonference

Domea.dk afholder konference den 18. november. JP forventer at deltage.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

JPH deltager i formands-/næstformandskonference d. 18. november.

5.2 Orientering fra administrationen

Generationernes Kvarter – afslag på tilbud

DFB/Domea.dk bød før sommerferien på et af Hillerød Kommune udsendt udbud om valg af samarbejdspartner til opførelse af plejecenter og seniorboliger i en ny bydel Favrholm. Hillerød Kommune har valgt FSB som samarbejdspartner. Det skal i den forbindelse

nævnes, at FSB har budt en højere pris end Domea.dk på vegne af DFB har vurderet var forsvarligt at byde.

Hillerød Kommunes vurdering er i uddrag:

"Alle bydende beskriver fyldestgørende hvordan en byggeproces kan gennemføres med god fokus på økonomistyring, fremdrift og risikoafdækning [...]. FSB adskiller sig ydermere ved at have en helhedsorienteret målsætning med den samlede opgave, som Hillerød Kommune vurderer, vil række ud over en byggeproces og ind i det levede liv efter indflytning. Hillerød kommune vurderer, at Domea/DFB også har fokus på det levede liv efter indflytning, det er dog ikke beskrevet så tydeligt som i FSBs besvarelse. Lejerbo og VIBO har ikke på en fyldestgørende måde beskrevet, hvordan ambitionen med Generations Kvarterhus kan blive indfriet efter indflytning."

Konkret evalueres DFB/Domea.dk's tilbud på følgende vis:

" God besvarelse som i høj grad viser evner og erfaring inden for opførelse af plejehjemsbyggeri, styring af økonomi, proces og tid samt nogen erfaring med flerfunktionalitet. Hillerød Kommune vurderer praksis for inddragelse af driften tidligt i processen som positivt, hvorimod beskrivelsen ikke viser tydeligt anvendte metoder for budgetsikkerhed. Erfaring med samskabelse med andre aktører herunder fonde trækker op. DFB/DOMEA beskriver tydelig erfaring med bæredygtighed i form af DGNB, 4 til 1 planet, sunde boliger og har tilknyttet en DGNB auditor i projektteamet hvilket vurderes positivt. Besvarelsen viser i mindre grad et fokus på social bæredygtighed. DFB/DOMEA har beskrevet en god model for risikoanalyse samt konkrete metoder i praksis. Domea/DFB beskriver en robust organisering med kompetente projektdeltagere herunder en forsker. Hillerød kommune ville gerne have set beskrivelser af de juridiske kompetencer eller andre relevante fagligheder ud over de byggetekniske i den tilbudte organisering. Der er medsendt gode og relevante referenceprojekter, der viser erfaring med opførelse af flerfunktionelle byggerier."

9307 Harsdorffsvej – Eftersyn af fuger

Vinduerne i afdelingen er blevet renoveret og på sidste bestyrelsesmøde blev der spurgt ind til om fugerne er færdigudbedret. Fugearbejdet er eftersat og udbedret. Entreprenøren færdigmeldte arbejdet den 8. juni 2023.

9331 Carlsbergbyen - Indkaldelse til byggemøder

Projektleder Thomas Helsted oplyser at der vil blive indkaldt til byggemøder til afholdelse ultimo september.

Styringsdialog med Københavns Kommune

Københavns Kommune inviterer til styringsdialog den 28. september kl. 13:00-14:30. Københavns Kommune er hjemstavnskommune for Danske Funktionærers Boligselskab

Som vanligt vil kommunen gerne drøfte de problemstillinger og emner, som er vigtige for boligselskabet og for samarbejdet med Københavns Kommune.

Organisationsbestyrelsen skal drøfte hvem der skal deltage i mødet fra bestyrelsens side. Desuden skal det drøftes om der er emner, som bestyrelsen ønsker at diskutere med kommunens medarbejdere.

Referat:

HS, PvB og CPE deltager på styringsdialogmødet d. 28. september 2023.

9377 Ørnegårdsvej – rensning af tagrender

I forlængelse af en forespørgsel omkring rensning af tagrenderne i afdelingen kan det oplyses at ejendomsmesteren undersøger ca. hver 3. måned om der er gennemløb.

På vandtårnet er der kun nedløb fra de øverste fællesaltaner og de bliver kontrolleret ligeledes ca. hver 3. måned. Der er ikke noget højere oppe da vandforsyningens del, går ud over selve vandtårnet.

Hvis det ikke er tilfældet, bliver de rensset.

9361 Den 3. Revle

Bestyrelsen har søgt om og modtaget et tilskud fra Københavns kommunes pulje på til afdelingens solcelleprojekt. Tilskuddet er på kr. 15.000,- inkl. moms. COWI har opgivet rådgiveropgaven pga. medarbejders sygdom. Opgaven er herefter overtaget af Navitas Rådgivende Ingeniører. Navitas har viden indenfor etablering af solcelleanlæg og batterier samt indgåelse af elaftaler.

9380 Ved Amagerbanen – statusnotat – ændring af risikoprofil

På sidste organisationsbestyrelsesmøde blev der spurgt til hvorfor byggesagen har ændret risikoprofil til høj. Begrundelsen for ændringen fremgik ikke af statusnotatet. Projektleder Henriette Bremer Nielsen oplyser, at: Risikoprofilen var middel til og med OB-mødet 2/6-2022. Det var før FactoryHouse var kommet under rekonstruktion. Ved OB-mødet 11/8-2022 skifter risikoprofilen til høj, da FactoryHouse der var kommet under rekonstruktion. Ændringen af risikoprofilen fra middel til høj er sker derfor ifm. at entreprenøren FactoryHouse kom under rekonstruktion d. 3/8-2022.

BL - 1. kreds konference

Lørdag den 16. marts 2024 afholder BL 1. kreds konference. Alle beboervalgte i København og på Frederiksberg er inviteret. Programmet er ikke tilgået endnu men vil være en blanding af relevante faglige emner og efterfølgende middag og socialt samvær/fest.

Whistleblowerordning

Domea.dks formand har oplyst at Domea.dk har besluttet at tilslutte sig en whistleblowerordning, hvilket er et EU-lovkrav for virksomheder med mere end 50 medarbejdere. Ordningen skal være med til at sikre, at ansatte og samarbejdspartnere kan ytre sig frit om evt. kritisable forhold i boligorganisationen uden at frygte for negative konsekvenser. Det betyder samtidig, at vi får bedre mulighed for at gribe rettidigt ind ved uregelmæssigheder. Ordningen er etableret af Landsbyggefonden i samarbejde med advokatvirksomheden Kroman Reumert og træder i kraft til november. Brugen af aftalen er frivillig for den enkelte boligorganisation, men vi anbefaler at gøre brug af aftalen, da den giver en ekstra sikkerhed ift. at opsnappe kritisable forhold. Mere information om ordningen følger senere.

Referat:

PvB deltager på webinar d. 21. september 2023.

Ændring af mailsignatur grundet GDPR

Det er nu et krav at alle som medarbejdere i DFB kommunikerer med, bliver gjort opmærksomme på, hvor de kan læse om hvordan personoplysninger behandles. Derfor er mailsignaturer ændret med følgende tilføjelse:

Denne mail og eventuelt vedhæftede filer kan indeholde fortrolige oplysninger, herunder persondata. Mailen må derfor ikke videregives til uvedkommende. Er mailen ikke stilet til dig, beder vi dig straks give Domea.dk besked ved at besvare mailen og derefter slette den. Klik her for at læse mere om vores persondatapolitik: <https://www.domea.dk/om-os/persondatapolitik/>

BL – møde om kommuneplansstrategi og udlejningsaftale i Københavns Kommune

BL 1. kreds inviterede formandskaber fra boligorganisationerne, direktører, forretningsførere/kundechefer og udlejningschefer, samt repræsentantskabet for BL 1. kreds til et åbent orienterings- og dialogmøde den 7. september. Der var bl.a. lagt op til en drøftelse om kommende udlejningsaftale og orientering om kommuneplan for Københavns Kommune.

Referat:

HS, CPE og PvB deltog på mødet d. 7. september 2023.

GDPR – undervisning for driftsledere

Der er afholdt et antal møder med DFB's driftsledere for at sikre at medarbejderne er orienteret og bekendte med GDPR forordningen og betydningen for arbejdsgange i DFB.

Referat:

Der er fælles GDPR-møde for DFB's medarbejdere d. 19. september 2023.

Ekstra punkter til orientering:

97 nye almene boliger i Nærheden

Domea.dk er på vegne af DFB blevet henvist til FB gruppen, der ejer etape 2 af Nærheden. Der skal/kan opføres 97 almene boliger, heraf 41 seniorboliger, som Høje Taastrup Kommune gerne ser opført med almindelig kommunal grundkapital. Høje Taastrup Kommune anbefaler at det er DFB, der bliver bygherre på de almene boliger. Der er møde med developer fra FB gruppen d. 21. sept. Hvor Mette Mogensen og Thomas Helsted deltager mhp at høre og drøfte vilkår for grundkøb. Domea.dk kommer retur til bestyrelsen såsnart der er yderligere information.

Presse om bofællesskab i Carlsbergbyen

Børsen bringer i indeværende uge en artikel/lille indlæg om bofællesskabet til singleforældre i Carlsbergbyen.

Blandet by prisen

Høje Taastrup C har på opfordring fra Domea.dk ansøgt om at komme i betragtning til "Blandet By" Prisen. Prisen uddeles af Landsbyggefonden og nyhedsmediet Byrummonitor og tildeles et nyt eller transformeret boligområde, der er lykkedes med at skabe en attraktiv, blandet by med et aktivt fællesskab på tværs af forskellige typer af beboere.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
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
Fredag d. 24. - Lørdag d. 25. maj 2024	Tilgår	Domea.dks Landskonference	Hotel Nyborgstrand

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

2024 planlægning tilgår som punkt på næste organisationsbestyrelsesmøde i oktober.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.