

Organisationsbestyrelsens årsberetning

Marts 2024 – repræsentantskabsmødet d. 12. marts 2025

Siden sidste års repræsentantskabsmøde er der sket en del i vores boligorganisation DFB.

I årsberetning 2023 - 2024 skrev vi om nye byggeprojekter, som var på bedding, og som nu er blevet en realitet, der er kommet nye sager til, og der er også fremgang i vores renoveringssager.

Nybyggeri:

Havtornen, i den nye bydel i Hedehusene, med henholdsvis 56 familieboliger og 41 seniorboliger var der rejsegilde d. 20. november 2024.

Dimittenden i Gentofte, hvor der skal opføres 51 ungdomsboliger, havde 1. spadestik d. 24. februar 2025.

Lommelygten på Bispebjerg med 25 seniorboliger og 45 ungdomsboliger, afholdt rejsegilde d. 6. marts 2025.

Athena, 54 ældreboliger i Høje-Taastrup. Der har været nogle udfordringer med at få flyttet el-skab, vandledninger osv., men byggepladsen er i fuld gang med at blive etableret.

Ved Amagerbanen, hvor entreprenøren blev ramt af konkurs, er der endelig indgået en trepartsaftale med totalentreprenøren Rasmus Friis. Vi har store forventninger til, at opførelsen af de 18 familie- og 2 ungdomsboliger snart kan påbegyndes.

Ved Torvet, Hillerød, har der også været store udfordringer med at finde en løsning på indkørsel af lastvogne med varer til den detailbutik, som ligger ifm det parkeringshus, som vi skal bygge ovenpå. Her er vi også optimistiske, og har en tro på, at de løsninger, som vores projektchef flere gange har fremlagt for kommunen, bliver godkendt i februar/marts måned, så vi kan sætte endnu et flueben. Her skal der opføres 36 familie- og 32 ungdomsboliger.

Kvarterhuset i Gadehavegård har været i konkurrenceudbud, hvor 4 arkitektfirmaer har indgivet tilbud. Der forventes at blive udtrukket en vinder i april måned med byggestart ultimo 2025, og at der kan bydes velkommen til brugerne ultimo 2027.

I januar måned vandt vi et udbud på opførelse af 68 plejeboliger på Artillerivej, Amager. Andre oplysninger har vi ikke på nuværende tidspunkt.

Kildepladsen, Carlsberg, hvor vi skal have opført 88 familieboliger og 100 ungdomsboliger, afventes der stadig godkendelse fra Landsbyggefonden og Københavns kommune af grundkøbsaftalen.

Der er intet nyt at berette om Gaia og Lindgrens Allé, begge på Amager.

Fra domea.dk Byg får vi ofte anmodninger om at give tilbud på nye byggesager. Vi indgav tilbud på en byggesag på Østre Gasværk, som vi efterfølgende har trukket tilbage, fordi vi vandt sagen om at bygge de førnævnte plejeboliger på Artillerivej.

Det er et stort ønske for os at få flere gode boliger, men vi er også så ansvarlige, at vi må se på vores økonomi og risikovurdere.

At bygge i Københavns Kommune er spændende og attraktivt, når vi ser på muligheder for at få flere almene boliger i København, og der er ingen besvær med at få dem udlejet, men når vi ser på risici med forurenede jord samt, at Københavns Kommune skal have et væsentligst udlæg før skema A, vurderede vi, at det var bedst at trække vores indgivne tilbud før udvælgelsen af vinderen til projektet på Østre Gasværk.

Større renoveringer:

De fleste af jer husker nok, at vi afholdt et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, call-in, i november 2023 med kun et punkt på dagsorden, renovering af Skelgården, som indebar en huslejestigning på 58%.

Siden er der sket det, at der er kommet ny projektleder på sagen, som igen har prøvet at sende en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til renoveringen. Uvist af hvilke årsager har de nu sagt god for at give støtte til projektet. På nuværende tidspunkt ved vi ikke i hvilken størrelsesorden, men det må siges at være meget positivt, og forhåbentligt bliver det i en størrelsesorden, så beboeren ikke få så stor en stigning i huslejen.

Prags Boulevard er i gang med en større fysisk helhedsplan. Desværre har der været store udfordringer dels med økonomien i projektet, med samarbejdet med entreprenøren og deres genhusningskonsulent. Der er blevet ansat en ny genhusningskonsulent, opstartet styregruppemøder hvor driften og organisationsbestyrelsen også er repræsenteret, hvilket giver os en tro på, at der nu kommer kontrol på det projekt.

Gadehavegård, er som bekendt et udviklingsområde. Her er projekt 0, prøveprojekt, udført med nedrivning af 2 opgange og sammenlægninger af lejligheder, så der nu er 3 stk. 5-værelses lejligheder. Der har været en del udfordringer i projekt 0, som har givet en stor læring til de kommende byggeopgaver ifm udviklingsplanen.

Der er indgået kontrakt med en privatdeveloper, Melius (tidligere Innovator), som skal opføre private boliger, campus samt købe 2 blokke.

Endelig overdragelse af afdelinger:

Afdelingerne Markedspladsen, Kirsebærstien og Blommestien er endelig blevet godkendt af henholdsvis Holbæk og Kalundborg kommune d. 30. september 2024.

Forretningsføreraftale:

Gennem de senere år har domea.dk arbejdet på at forbedre deres forretningsføreraftaler til fleksible aftaler, dvs. at boligorganisationerne får 3 valgmuligheder, fuld, delvis og erhverv, altså at boligorganisationerne betaler for de ydelser, som de bruger.

Der har været afholdt utalligt mange strategiske referencegruppemøder, hvor Pia von Benzon har deltaget sammen med udvalgte medlemmer fra andre boligorganisationer under domea.dk

Det har været meget givende at være involveret i denne proces.

Nu er tiden kommet til, at DFB skal vælge, hvilken aftale vi ønsker. Efter at formandskabet og vores kundechef har været til det sidste møde med regionsdirektør og regionskonsulent i februar måned, bliver den foreslåede løsning fremlagt for den samlede organisationsbestyrelse til marts/april.

Strategimøde med Boligselskabernes Landsorganisation (BL)

I 2017 begyndte den daværende organisationsbestyrelse at se på, om DFB kan blive organiseret på en bedre og mere effektiv måde.

Efter adskillige arbejdsmøder – med og uden deltagelse fra BL og drift – skal vi nu afholde et strategimøde til efteråret, hvor vores 5 driftsledere også er inviteret med. Vi ser meget frem til at høre, hvad deres tanker og visioner er.

Vores kundechef Carsten Pedersen, servicekoordinator Maja Barslund og regionsdirektør Uffe Andresen deltager også denne gang.

BL er facilitator.

Optimering af håndværksindkøb:

I maj måned 2024 blev vi præsenteret for et tilbud fra domea.dk's indkøbsafdeling om at indgå i et fælles udbud på brug af håndværkere til alle vores afdelinger.

I første omgang gjaldt det om at se på ydelserne fra tømrer og VVS'er. I 2023 blev der i DFB brugt mio.kr. 6.1 til de 2 håndværksgrupper. Ved at indgå i et fællesudbud er sparingspotentialer mellem mio. kr. 1.4 – 2.7, hvilket svarer til mellem 8 – 15%, når honoraret til indkøbsafdelingen er fratrasket og incl. moms.

Vores driftsledere Christina Støvhase og Mads Grøntved har været med i hele processen med at udvælge, hvilke firmaer som skulle inviteres med i udbuddet og træffe den endelige beslutning.

Det er nu tømrerfirmaet Wolff Svendsen A/S og VVS'er Dan Rasmussen og VVS Finn L. & Davidsen, som skal udføre henholdsvis tømrer- og vvs-opgaver i alle vores afdelinger.

Processen skal nu videreføres med at se på, om der også er besparingspotentialer inden for f.eks. elektrikeropgaverne.

Beboerrådgivning siden 2021

Det har været en stor succes, at DFB blev tilmeldt domea.dks ordning med beboer- og økonomisk rådgivning. Vi er stadig tilmeldt og har fået en lille, men dog vigtig erkendelighed af Høje-Taastrup kommune, som giver et bidrag på t.kr. 72 til Gadehavegårds beboere over de næste 3 år.

Pengene tilgår DFB's dispositionsfond.

BoligFy

Domea.dks beboerportal "Boligfy" har ikke fået så mange tilmeldinger fra DFB's beboere. Der skal lyde en opfordring her fra os til at bruge den. Her kan beboerne se deres lejekontrakt, forbrug osv., og driften kan kommunikere ud, når der eksempelvis bliver lukket for vand og varme.

Det koster hverken den enkelte bruger eller afdeling noget at bruge "BoligFy", fordi vi har valgt at betale samlet som organisation.

I skrivende stund har vi ikke fået oplyst den samlede pris for 2024.

Studietur 2024:

D. 14. – 15. juni var vi på årets studietur. På denne tur besøgte vi Fælledby, hvor vi fik en meget fin præsentation af de visioner, der er for den nye bydel, og hvor vi skal have opført Gaia.

Derfra gik turen til vores byggeprojekt "Ved Amagerbanen", hvor der på daværende tidspunkt stadig kun stod fundamentet til vores bygning. Fundamentet er ikke vores, fordi det hører med til bydelens fælles parkeringskælder.

Byggepladsen til "Lommelygten" blev også besøgt, hvor vi fik en god orientering om vores kommende boliger.

Henriette Bremer fra domea.dk BYG mødte os ved begge projekter og fortalte om dem.

Vi var også forbi byggegrunden i Nærheden, hvor vores afdeling "Havtornen" skulle bygges, og som nu stort set står færdigt. Det er FB-gruppen, som står for opførelsen af både "Havtornen", daginstitutionen, som ligger i forlængelse af vores boliger, samt en hel del private boliger i det område.

3 meget forskellige bofællesskaber fik vi også besøgt. "Ekkodalen" i Ballerup er et alment seniorbofællesskab. Her fik vi en meget hjertelig velkomst af formanden, og vi fik et meget klart billede af, at det er sådan stemningen er der.

Permatopia i Karise er et blandet bofællesskab af både ejer-, andels- og almene boliger med meget stort fokus på genbrug og økologi, hvor de selv dyrker størstedelen af deres grøntsager.

Der er en nøje planlagt arbejdsfordeling og struktur.

Seniorbofællesskabet A/B Boverian i Nærheden, der blev vi meget betaget af deres fællesområder, som er en eksotisk have i et orangeri.

En ting er helt sikkert, og der er, at vi lærte rigtigt meget om bofællesskaber, og at det ikke lige er sådan at få til at fungere. Det kræver en stor indsats af de mennesker, som bor der at få forventningsafstemt og evt. skemalagt forskellige aktiviteter. Det er kun de involverede, som kan bidrage til fællesskabet. Udefrakommende kan komme med nok så mange idéer, som ikke kan få grobund, hvis ikke beboerne selv er interesserede i det.

Årets studietur er ved at blive planlagt.

Medlemmer af organisationsbestyrelsen:

I juni tiltrådte medarbejderrepræsentant driftsleder Christina Støvhase, i stedet for driftsleder Ole Nielsen, som fratrådte sin stilling i DFB, og for første gang nogensinde er der også en suppleant til medarbejderrepræsentantposten, driftsleder Kenneth Pedersen.

En stor tak til Ole Nielsen for hans store indsats for DFB gennem 40 år. De sidste 8 år var han også et arrangeret medlem af organisationsbestyrelsen.

Gina Gøtze, som var 1. suppleant, er indtrådt i bestyrelsen i stedet for Bente Nees, som døde i september måned efter længere tids sygdom.

Bente Nees blev valgt ind i organisationsbestyrelsen i 2005 og har altid arbejdet for, at beboerne i DFB fik de bedste vilkår under de givne rammer. Ære være Bentes minde.

Organisationsbestyrelsen består herefter af:

Formand: Pia von Benz

Næstformand: Jens-Peter Hansen – på valg

Alice Jensen

Gina Gøtze – på valg

Henrik Schram

Morten Rasmussen – på valg

Peter Hansen – på valg

Ole Christian Larsen

Repræsentant for medarbejderne: Christina Støvhase

Vi ser det helt klart som en fordel, at der ikke er for store udskiftninger i vores bestyrelse, hvor vi er meget forskellige, men vi har et rigtigt godt samarbejde med respekt for hinanden.

Igen i år vil vi opfordre jer til at opstille som suppleanter.

I tilfælde af at du skal indtræde i vores bestyrelse, så har vi en forventning om, at du har interesse i vores arbejde og tid til at deltage til vores månedlige møder samt årlig studietur og eventuelle arbejds-møder.

Hvis du ikke har haft mulighed for at læse de tilsendte mail fra os i løbet af det forgange år, vil vi tillade os at henvise til vores julehilsen 2024 og referater, under dokumenter, på:

<https://www.domea.dk/organisationer/dfb/sider/default.aspx>

Der kræves ikke login for at tilgå dokumenterne.

Ønsker I at kontakte Organisationsbestyrelsen gøres dette på mail: bestyrelse@org-dfb.dk

I mange tilfælde er vi nødt til at inddrage kundechef Carsten Pedersen, og det vil derfor være en stor hjælp for os, hvis I i mailen giver os tilladelse til dette. Det skal gøres af hensyn til GDPR-reglerne.

Vi ser frem til at se mange af jer onsdag d. 12. marts 2025 kl. 18:00