

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde, Bo-Vita, torsdag d. 24. februar 2022 kl. 17.00 på teams

17. februar 2022

Tilstede:

Jan Hyttel
 Marianne Jørgensen
 Ann Urbrand Afbud
 Bente Fredhof
 Jørgen Etwil
 Anders Stange Jensen
 Khadija Abdi
 Youssef Senounou (suppleant) Afbud
 Erzumana Samardic (suppleant)

Fra administrationen:

Steffen Boel Jørgensen
 Troels Kristensen

Dagsorden	Beslutninger
1. Valg af dirigent	Marianne
2. Godkendelse af referat 12/1-22- bilag vedlagt	Godkendt
3. Opgaveliste – bilag vedlagt	Til efterretning
4. Udlejning – Tina Jepsen deltager – bilag vedlagt Status for udlejningstid, tomgangsleje, fraflytningssager, udlejningsaftale, genhusning Mjølnerparken og vaskerifregning (status er, at der kun mangler Gyldenrisparken, hvor der bliver lavet en opgørelse ift. vaskeriopkrævning som afleveres til boliggruppen for opkrævning, der bliver lavet breve til beboerne, som bliver delt ud ultimo marts måned) samt redegørelse for hvordan der følges op på revisionsprotokollatet vedr. behov for rutinemæssig gennemgang af restancesager.	Der har kun været en tomgangslejlighed, men er udlejet nu. Første fremvisning af Arsenalet gik rigtig fint, stor interesse. Vedrørende restancesager gav Tina en redegørelse for de nye tiltag i forbindelse med restancer som opfølgning på revisionsprotokolatet. Bestyrelsen tog redegørelsen til efterretning. Tina følger op ift erhvervslejemål. På ønske fra kommunen arbejdes der med fleksible indflytningsdatoer i plejeboliger.
5. Beslutningspunkter a) Ny administrationsaftale – status fra forhandlingsgruppen	Arbejdet i Fagudvalgene er startet op og kører med fremdrift og i en konstruktiv ånd.

	Der arbejdes fortsat med en aftale om projektaftaler for bygge- og renoveringssager. Afventer dog fortsat afklaring af sager vedr Lersø Park Alle og High Five.
<p>b) Byggesager:</p> <p>1) Lersø Park Allé – godkendelse af byggeregnskab – 4 bilag vedlagt</p> <p>Indstilling: Det indstilles, at bestyrelsen godkender byggeregnskabet for videre proces under forudsætning af at underskuddet på 26.755.000 kr. fratrukket indeks med videre 20.923.000 kr. fortsat dækkes af de involverede parter (p.t. uafklaret).</p>	Godkendt
<p>2) Serbiensgade – finansiering, huslejestigning og projektaftale – 7 bilag vedlagt</p> <p>Indstilling: Det indstilles, at bestyrelsen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Godkender projektaftalen, som skal danne grundlag for udbud m.v., herunder at der i dispositionsfonden afsættes 2,055 mio. kr. frem til byggestart – se bilag 05.01 - Godkender de samlede udgifter for totalrenovering af afdelingen på 25.000.000 kr. som rentefrit lån fra dispositionsfonden fra 2024/25 (jvf. beregningsmodel – bilag 05.02) på 3.725.281 kr. indfaset over 16 år og efterfølgende tilbagebetalt over 14 år - Godkender en huslejestigning på 9% år 1 efter renoveringen og derefter med 1,5% de kommende 29 år. Se bilag 05.02 og 05.03 - Tager til efterretning, at der arbejdes videre med fortæt i en fase 2, og at evt. nettoprovenue fra fortætning vi komme afdelingen tilgode, i form af reduktion i huslejestigning affødt af renoveringen. 	<p>Godkendt idet bestyrelsen understreger, at der ved evt. fortætning er et potentiale for at reducerede huslejestigningen betragteligt.</p> <p>Bestyrelsen udtrykker stor anerkendelse af arbejdet med indstillingen.</p>
<p>3) Fælledby</p> <p>Indstilling: Bestyrelsen godkender, at der er en lille risiko for et tab på max. 1. mill. kr.</p>	Godkendt.

	frem til skema A. Risikoen dækkes af dispositionsfonden (2022-2023) i tilfælde af at sagen opgives.	Jan uddybede sagens baggrund.
4)	<p>Kregme</p> <p>Indstilling: At bestyrelsen godkender, at der er en lille risiko for et tab på max. 1 mill. kr., frem til skema A. Risikoen dækkes af dispositionsfonden (2022-2023) i tilfælde af at sagen opgives.</p>	Godkendt
5)	<p>Akacieparken - forundersøgelser</p> <p>Indstilling: At bestyrelsen godkender, at der efter medgået tid bruges ca. 30 t. på afdækning af omfang, indhold og økonomi for en kommende renoveringssag. Udlæg på udviklingspuljen.</p>	Godkendt
6)	<p>Engholmen – forundersøgelser</p> <p>Indstilling: At bestyrelsen godkender, at der efter medgået tid bruges ca. 30 t. på afdækning af omfang, indhold og økonomi for en kommende renoveringssag. Udlæg på udviklingspuljen.</p>	Godkendt
7)	<p>Strandgade – forundersøgelser</p> <p>Indstilling: At bestyrelsen godkender, at der efter medgået tid bruges ca. 30 t. på afdækning af omfang, indhold og økonomi for en kommende renoveringssag. Udlæg fra udviklingspuljen.</p>	Godkendt
c)	<p>Dækning af 5 afdelingers ekstraordinære udgifter ifm. ejendomsfunktionærs fratreden – bilag vedlagt</p> <p>Indstilling: Det indstilles, at der af dispositionsfonden i 2021/22 bevilges i alt kr. 418.297,53 til fordeling efter nedenstående fordelingsnøgle til de 5 afdelinger, som i 12 måneder betalte dobbelt lønudgiften for medarbejder i forbindelse med vedkommendes fratædelse</p>	Godkendt
d)	<p>Opfølgning på beslutninger – præcisering af hvem som er ansvarlig for at meddele beslutninger videre til rette vedkommende</p> <p>Indstilling: Sagens drøftes</p>	Tages under pkt h)
e)	<p>Styringsdialogmøde – dato for ny styringsdialogmøde i 2022 og forslag til emner</p>	Godkendt

<p>Indstilling: Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen fremsender at følgende emner tages op på kommende styringsdialogmøde: byggesager og bæredygtighed Der foreligger ikke p.t. ny dato.</p>	Der rykkes for en dato.
<p>f) Retningslinjer for bestyrelsesudpegede og advisory board – forslag i første omgang vedr. bestyrelsesudpegede – bilag vedlagt Indstilling: Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender de i bilag nævnte kriterier om indsigt i: kommunalpolitiske/-administrative, byggefaglige, udlejnings-/driftsmæssige/administrative, bæredygtighed, beboerdemokrati/frivillighed og boligsociale forhold som grundlag for udpegning af medlemmer samt evt. 3. suppleant til organisationsbestyrelsen.</p>	<p>Godkendt.</p> <p>Drøftelse fortsættes på seminar og kriterier for konkrete udpegninger vil indgå i næste beretning.</p> <p>Der tages også på seminaret hul på overvejelser om et evt. Advisory Board</p>
<p>g) Engholmen – støtte til afdelingen til naturfaglig rådgiver ifm. biodiversitet på udeareal – bilag vedlagt Indstilling: Det indstilles, at der fra arbejdskapitalen ydes støtte med op til 10.000 kr. i 2022/23 til afdeling Engholmen til en naturfaglig rådgiver, som kan hjælpe afdelingen med at få lavet en foranalyse til sammensætning af et plantebed, der skal bidrage til biodiversiteten.</p>	Indarbejdes i det netop igangsatte bæredygtighedsarbejde, hvor der er aftale med rådgiver. Nærmere aftales.
<p>h) Forretningsgange – opfølgning på revisionsprotokollat vedr. forretningsgange i samarbejde med BO-VEST. – bilag vedlagt Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der igangsættes udarbejdelse af opdaterede skriftlige forretningsgange for indkøb, bygge- og renoveringssager samt for budgetkontrol.</p>	Godkendt. Der gives mandat til at inddrage revisionen efter nærmere aftale mellem formand og forretningsfører
<p>i) Gyldenrisparken – afklaring af betalingsforpligtigelser til LBF – Opfølgning på revisionsprotokollat vedr. afklaring af betalingsforpligtigelser til LBF udamortiserede ydelser i Gyldenrisparken og ejendomsskat for p-plads ved Kvickly – bilag vedlagt Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>	<p>Taget til efterretning.</p> <p>Der gives endvidere mandat til indhente revisionsrapport. Nærmere aftales mellem formand og forretningsfører.</p> <p>Marianne understregede også, at afdelingens ikke-underskrift af regnskabet ikke skyldes LBF sagen</p>

	eller ejendomsskat, men køkkensagen.
<p>j) Strategi for bæredygtighed – oplæg til områdemøder og videre proces. – bilag vedlagt Indstilling: Bæredygtighedsudvalget indstiller, at organisationsbestyrelse godkender, at der bevilges støtte fra organisationens arbejdskapital på op til 225.000 kr. i 2021/22 til finansiering af afholdelse af 4 workshops om bæredygtighed i marts-maj 2022. Er sendt rundt som mailvotering til bestyrelsen.</p>	<p>Godkendt</p> <p>Der er kun aftalt to (større) møder. Invitation sendes ud i marts.</p> <p>Budget fastholdes.</p>
<p>k) Gyldenrisparken – opfølgning på køkkensag– bilag vedlagt Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>	<p>Taget til efterretning, men der gives mandat til indhente revisionsrapport på sagen. Nærmere aftales mellem formand of forretningsfører.</p>
<p>l) Boligsocial Helhedsplan for DGT – Orientering og evt. beslutning af ny boligsocial helhedsplan herunder økonomi Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.</p>	<p>Indgår i pkt p</p>
<p>m) Seniorbo Skt. Joseph – ansøgning vedr. huslejestøtte i de kommende 10 år – bilag vedlagt Indstilling: Forvaltningen indstiller, at afdelingsbestyrelsens ansøgning om huslejetilskud ikke efterkommes, da udviklingen i afdelingens huslejetab ikke tilsiger et behov og at huslejen ikke er højere end i sammenlignelige afdelinger.</p>	<p>Afvisning godkendt</p>
<p>n) Grønttorvet – Tilskud/lån til byggeskade til afdelingen – bilag vedlagt Indstilling: Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tiltræder at yde et rentefrit lån fra dispositionsfonden på i alt kr. 91.000 i 2021/22 til betaling af total renovering af hovedkabelet som forsyner afdelingen. Lånet afdrages over en 10-årig periode. Når afdelingen har overskud, skal det bruges til at afdrage på lånet til dispositionsfonden, dog således at lån af egne midler går forud herfor.</p>	<p>Godkendt, ikke mindst fordi afdelingen er uforskyldt ramt.</p> <p>Bente deltog ikke i behandlingen af dette punkt</p>
<p>o) Mjølnerparken – genhusning fra Mjølnerparken kommer nu ind i en anden fase – der er konkrete lejligheder, der</p>	

<p>SKAL fraflyttes, fordi renoveringen skrider frem – bilag vedlagt</p> <p>Indstilling: Forvaltningen indstiller derfor efter drøftelser med genhusningsteamet, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Beboere, som bliver boende i Mjølnerparken, men i en anden bolig, tilbydes flyttemand, flyttekasser, overførsel af indskud (medmindre der skal modregnes for hærværk), ingen dobbelt husleje, indskudslån overvejes, hvis boligen f.eks. uforskyldt ændrer størrelse. 2) Beboere som ønsker frivillig fraflytning ud af Mjølnerparken tilbydes fortsat flyttepakken i den kendte form – flyttemand, flyttekasser, tilbagebetaling af indskud (medmindre der skal modregnes for hærværk), ingen dobbelt husleje, indskudslån ved flytning til en anden Bo-Vita afdeling samt 25.000 kr. til at handle for i Ikea, Elgiganten og Jysk. Disse beboere tilbydes desuden en gratis opskrivning på den interne venteliste til hele Bo-Vita. 3) Beboere, som skal flytte ud af Mjølnerparken på grund af sagens fremadskridende forløb (helhedsplan/udviklingsplan) tilbydes en lejlighed uden for Mjølnerparken og samme flyttepakke som beboere under pkt. 2, men suppleret med en gratis opskrivning på den interne venteliste til Mjølnerparken, såfremt man opfylder betingelserne på tilbageflytningstidspunkt. 4) Hothers Plads regnes som uden for Mjølnerparken, og kan fremover også anvendes til genhusning af beboere fra Mjølnerparken i de boliger, Bo-Vita overtager som familieboliger. Der oprettes en venteliste til disse boliger, hvor beboere fra Mjølnerparken prioriteres efter boanciennitet. 	<p>Godkendt</p>
<p>p) Boligsocialt arbejde i Den Grønne Trekant – bilag vedlagt</p> <p>Indstilling: Den nuværende Boligsociale Helhedsplan (BSH) i Den Grønne Trekant (DGT) udløber pr. 1. marts 2022, og det har været planen at forlænge BSH med fire år. En række udfordringer lokalt omkring ledelse</p>	<p>Godkendt med applaus</p> <p>Der bevilges 200.000 af dispositionsfonden 21/22 som bevilling og en underskudgaranti på</p>

<p>og roller har imidlertid betydet, at der har måttes ud af boksen mht. en forlænget BSH. Vurderingen er kort sagt, at der har været for mange Herrer ind over – LBF, flere kommunale forvaltninger, Vibo, forskellige lokale interesser – og Bo-Vita. Det giver alvorlige arbejdsmiljøproblemer og vurderingen er, at vi har behov for entydig ledelse for at kunne fokusere på, at kunne understøtte udviklingen af DGT.</p> <p>LBFs regulativer omkring boligsocialt arbejder understreger vigtigheden af entydig ledelse og vi præsenterede vores tanker overfor Landsbyggefonden (LBF) på et møde 4. februar. LBF har imidlertid en alternativ opfattelse af entydig ledelse, idet man ikke blot forudsætter det omstændelige set-up med bydelsbestyrelse osv., men også forlanger, at en helhedsplan skal være fælles med Vibo og ledes sammen med Vibo. Set-up 'et med bydelsbestyrelse kan vi håndtere men det vurderes uforsvarligt og kontraproduktivt at køre det sammen med Vibo, hvis vi skal kunne fokusere på at understøtte DGTs udvikling.</p> <p>Det haster derfor med at etablere et midlertidigt set-up, herunder for at fastholde medarbejdere og aktiviteter, indtil der kan sættes noget mere substantielt og formålstjenligt op. Det indstilles:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nuværende BSH Sigynsgade søges forlænget frem til 30. juni finansieret primært af uforbrugte BSH midler 2018-2022. <ol style="list-style-type: none"> a) Evt. merforbrug finansieres af en Bo-Vita underskudsgaranti på max. 200.000 kr. af dispositionsfonden. b) Uden KK og Vibo og LBF accept af forlængelse via uforbrugte midler behøves en underskudsgaranti på max. 800.000 kr. af dispositionsfonden. c) Det skal afklares med Vibo om Michael Agerbæk kan accepteres som sekretariatschef fra 1. april til 30. juni (Grete stopper 31. marts). d) Ved forlængelse frem til 31. maj behøves ingen underskudsgaranti ved accept af finansiering via 	<p>yderligere 600.000 kr også af dispositionsfonden 21/22</p>
--	---

<p>uforbrugte midler og eller en underskudsgaranti på max. 600.000 kr. af dispositionsfonden.</p> <p>e) Evt. udløst underskudsgaranti forsøges afholdt som et udlæg af den kommende reovering af DGT (lidt ligesom år vi giver bevilling til et skema A, hvis sagen bliver til noget indgår beløbet i byggesagen, ellers tages den af Bo-Vitas egenkapital.</p> <p>2) Efter den forlængede BSH etableres et set-up med udgangspunkt i beredskabet og det primære formål at understøtte dialogen om en omdannelse af DGT – målsætningen er, at DGT ikke blot skal ophøre med at være en hård ghetto, men for evigt skal af alle lister over udsatte boligområder. Den forlængede BSH skal ikke mindst muliggøre, at vi kan opretholde et vist boligsocialt arbejde mens de nærmere rammer afklares for et fortsat boligsocialt arbejde i af byggesagen</p> <p>a) Finansieres som en del af byggesagen.</p> <p>b) De hidtige medarbejdere i BSH og en række ”klassiske” boligsociale indsatser forsøges inkorporeret i det kommende set-up.</p> <p>c) Der vil kunne etableres konkrete og produktive samarbejder med kommunen, især områdefornyelsen, om en række dagsordener, ikke mindst bæredygtighed. En omdannelse af DGT med finansiering fra fortætning har potentialet til afgørende tiltag udviklet og igangsat i tæt dialog med beboerne. Vi vil ikke kun forsvare DGT ved at bringe den ud af alle lister, men sætte den forrest i kampen for et bedre miljø.</p> <p>d) En servicering af og samarbejde med afdelingsbestyrelsen forsøges indbygget i størst muligt omfang.</p> <p>e) Der vurderes at være lovhjælp og praksis for både underskudsgarantier og understøttende aktiviteter til byggesager, men det vil være</p>	
---	--

	hensigtsmæssigt at f.eks. kommunen og LBF i størst muligt omfang er taget i ed.	
6.	Nyt fra formandskabet	Til efterretning
	a) Nyt fra BO-VEST – orientering fra møde	
	b) Bygherreudvalg – orientering fra møde	Til efterretning
	c) Strandgade – Hegnssag – status for anke af Byrettens dom	Intet nyt
7.	Nyt fra administrationen	Til efterretning (det ku' ha' værn' moj værre 😊)
	a) Status for organisationens egenkapital – bilag eftersendes	
	b) Fuldmagtsliste – underskrift - siden sidst – bilag vedlagt Eneste sag: Midlertidig forlængelse af lejekontrol Hothers Plads 2	Til efterretning
	c) Adfærdspsykologisk kommunikationsstrategi i renoverings- og fortætningsager – status for udarbejdelse af strategi og værktøjskasse	Til efterretning
	d) De boligsociale helhedsplaner – status for helhedsplan Sigynsgade og Hothers Plads	Taget under pkt 5p
8.	Eventuelt	Intet til referat



Jan Hyttel, organisationsformand