

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde Bo-Vita, torsdag d. 9/6-22 kl. 11.00 ifm. besigtigelsestur.

Punkterne 8 b-e taget på teams møde 20.6 kl. 19.

**9. juni 2022**

**Tilstede:**

Jan Hyttel  
 Marianne Jørgensen  
 Ann Urbrand  
 Bente Fredhof  
 Jørgen Etwil  
 Anders Stange Jensen  
 Khadija Abdi

**Afbud fra**

Youssef Senounou (suppleant)  
 Erzumana Mana (suppleant)

Fra administrationen:

Steffen Boel Jørgensen  
 Troels Kristensen  
 Tina Jepsen (pkt. 4)

<b>Dagsorden</b>
<b>1.</b> Valg af dirigent Marianne
<b>2.</b> Godkendelse af referat 9/5-22 Godkendt
<b>3.</b> Opgaveliste Ingen bemærkninger
<b>4.</b> Udlejning – Tina Jepsen deltager Status for udlejningstid, tomgangsleje, fraflytningssager, udlejningsaftale, genhusning Mjølnerparken og vaskeriafregning. Udsat
<b>5.</b> Beslutningspunkter. a) Byggesager A1) Status overordnet tidsplan <b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning Taget til efterretning
A2) Opgaveliste <b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at bestyrelsen tager aktions-/opgavelisten til efterretning. Taget til efterretning
A3) Kregme <b>Indstilling:</b> Byg indstiller, at bestyrelsen godkender og underskriver reguleringsaftalen.

**Beskrivelse:** bestyrelsen har tidligere godkendt at vi bygger ca. 8000 m<sup>2</sup> familieboliger i samarbejde med private partner som også bygger 8000m<sup>2</sup> i Halsnæs kommune.

Bestyrelsen underskrev rådgiveraftale, entreprenøraftale og samarbejdsaftale i maj, men manglede reguleringsaftalen, som fremlægges nu, til godkendelse og underskrift.

Godkendt og underskrevet

A4) Lukretiavej – godkendelse af forslag til helhedsplan og finansiering heraf

**Indstilling:**

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender endeligt i forlængelse af forudgående behandling 31. maj 2022 af helhedsplan for Lukretiavej:

- At der gennemføres helhedsplan for Lukretiavej omfattende renovering af køkkener, badeværelser, vand- og afløbsrør (herunder installering af vandmålere) og ny affaldshåndtering (herunder affaldsskakte lukkes)
- At helhedsplanen gennemføres inden for et budget på kr. 31.671.000 i 2022-priser, som finansieres ved et 30-årigt realkreditlån med en anslået ydelse på 6% svarende til en årlig ydelse på 1,9 mio. kr.
- At der for at sikre en mere jævn huslejudvikling ydes ved renoveringens afslutning i 2024/25 et rentefrit lån på 11.475.361 kr. fra Bo-Vitas dispositionsfond, som indføres over 16 år og betales tilbage over 14 år og heri indgår, at i 2041, hvor lån på anden forbedringssag i afdelingen udløber, vil dette låns årlige afdrag på 261.912 kr. fortsætte indtil dispositionsfondslånet er betalt ud. Det lån fra dispositionsfonden organisationsbestyrelsen reserverede 3. sept. 2019 på 11.254.647 erstattes af ovennævnte.
- At med støtte fra dispositionsfonden er det første års huslejestigning på 9,41% og efterfølgende stiger huslejen med 1,1% om året de næste 29 år (uden lån fra dispositionsfonden ville husleje stige med op til 29,8%)
- At det tages til efterretning, at der arbejdes videre med fortætning i en fase 2, og hvis det i fremtiden på et afdelingsmøde besluttet at sælge et areal fra til at bygge nye boliger (fortætning) vil evt. nettoprovenu fra fortætning komme afdelingen til gode, i form af reduktion af huslejestigning affødt af renoveringen.
- At bestyrelsens godkendelse er under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse.

Godkendt, en bekræftelse af beslutning på ekstraordinært møde i bussen til Kolding 31.5, med nedenstående tekst:

Bestyrelsen godkender indstillingen fra Byg under forudsætning af afdelingsmødets godkendelse. Bestyrelsen og Bo-Vitas direktør udtrykker dog stærk kritik af den hovedkulds proces.

Bestyrelsen er bygherre og burde have været inddraget langt før jf. den sædvanlige praksis i Bo-Vita. Bestyrelsen bør f.eks. sidde for bordenden i byggeudvalget.

Renoveringsbehovet er påtrængende og afdelingens engagement anerkendelsesværdigt, men huslejestigningen er bekymrende. Bestyrelsen er endvidere bekymret ift. om evt.

fortætningsmulighederne forpasses, men disse bør forfølges, ikke mindst for senere at kunne sætte huslejen ned.

b) Budgetstrategi – evaluering herunder effektivisering

**Indstilling:**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager evalueringen til efterretning.

Troels redegjorde

c) Budgetstrategi - forslag til ny strategi

**Indstilling:**

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen for Bo-Vita:

- Vedtager mål og forudsætninger for afdelingernes budget 2023/24, tidsplan for budgetlægningen samt konkrete mål og handlinger for afdelingerne

Bestyrelsen er bekymret over huslejestigningerne og besluttede som et foreløbigt tiltag, at overskud i afdelingerne fremover ikke sættes som en ekstra henlæggelse, men en ”afbødning af henlæggelserne.

<p>d) Opdatering af låneportefølje og tilskud – forslag til opdatering af låneaftale og tilskud</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Godkender opdateret plan for afdelingernes tilbagebetaling af lån fra dispositionsfonden.</li> <li>- Bekræfter at der fortsat årligt, på bestyrelsesmødet i juni måned og forud for årsregnskabet afslutning, ønskes en gennemgang af låneporteføljen. Dette til generel orientering samt med henblik på eventuel justering af lånevilkår.</li> </ul> <p>Godkendt</p>
<p>e) Organisationsbudget – forslag til budget 2023/24</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- At Bo-Vitas direktør får mandat til at godkende et midlertidigt organisationsbudget for 2023/24 for Bo-Vita med en udgiftsfordeling som stort set er identisk med budgettet for 2022/23 og inden for en stigning i boligorganisationens administrationsbidrag på mx. 2%</li> </ul> <p>Godkendt idet direktøren dog udtrykte en ambition om at ramme en 0-stigning.</p>
<p>f) Strategi for bæredygtighed – kort evaluering af områdemøder og beslutning om det videre arbejde</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluering af deltagelse af i områdemøder om bæredygtighed</li> <li>- At de på møderne fremkomne forslag til fremme af bæredygtighed i de enkelte afdelinger indgår i det videre arbejde i afdelingerne i forbindelse med vedligeholdelses- og budgetlægning.</li> <li>- Metode for inddragelse af afdelingsbestyrelser i udvikling af boligorganisationen og dens strategier m.v. drøftes på kommende bestyrelsesseminar d. 30. september til 1. oktober 2022</li> </ul> <p>Godkendt</p>
<p>g) Bestyrelsesseminar – Forberedelse af seminar 30/9-1/10-22 og temaer: f.eks. revision af beboerdemokratisk strategi og boligsocial strategi</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forslag til program for seminar</li> <li>- Budget på 35.000 kr. til seminarets afholdelse, som finansieres af organisationsbudgettet for bestyrelsesmøder i budget 2022/23</li> <li>- At seminaret afholdes på kursuscenter i eller tæt på hovedstadsregionen</li> </ul> <p>Godkendt</p>
<p>h) Sommermøde – forslag til program for 16. september 2022 herunder godkendelse af budget. Festudvalget sørger for at lave program m.v. for arrangementet.</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen indstiller at man budgetterer med ca. 150.000 til arrangementet som finansieres af organisationsbudgettet. Program for sommermødet 16/9-22 endnu ikke klart.</p> <p>Godkendt</p>
<p>i) Kollektiv råderet – bevilling af retshjælp</p> <p><b>Indstilling:</b> Forvaltningen anbefaler, at der bevilges 50.000 kr. til juridisk ekspert bistand til en mulig sag ved Boligretten. Bevillingen tages fra organisationsbestyrelsens pulje for retshjælp til juridiske spørgsmål.</p> <p>Godkendt</p>
<p>j) Forretningsorden – Forslag med konkrete ændringer til Forretningsorden for organisationsbestyrelsen</p> <p>Godkendt</p>
<p>k) Beredskabet – økonomisk ramme om Beredskabet</p> <p><b>Indstilling:</b></p>

Forvaltningen indstiller, at organisationsbestyrelsen godkender følgende tilskud til Beredskabet, der erstatter tidligere bevilling og som fortsat finansieres som tilskud fra dispositionsfonden:

2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
2.187.500 kr.	2.075.000 kr.	1.987.500 kr.	1.737.500 kr.	1.412.500 kr.	975.000 kr.	462.500 kr.	137.500 kr.

Godkendt med stor anerkendelse af Beredskabets indsats

- 1) Blegdamsvej – elektronisk P-ordning – **bilag vedlagt**

**Indstilling:**

Forvaltningen anbefaler, at organisationsbestyrelsen indkalder til et ekstraordinært afdelingsmøde i Bo-Vita afd. 41, Blegdamsvej med henblik på at få godkendt en ny fælles elektronisk P-ordning for Bo-Vita afd. 40, Nørre Søpark og Bo-Vita afd. 41, Blegdamsvej. Den nye P-ordning er efter forvaltningens opfattelse en win-win for begge afdelinger, især for afd. 41, der vil miste 16 p-pladser, hvis ordningen skal være i overensstemmelse med matrikelkortene i fællesgården.

Forvaltningen har siden nytår været i tæt dialog med afdelingsbestyrelsen i afd. 41 om sagen, men afdelingsbestyrelsen (et flertal) har gang på gang udskudt en tilbagemelding på forslaget og en dato for det ekstraordinære afdelingsmøde. Forvaltningen vil gerne fremlægge forslaget i afd. 41, da den tidligere afdelingsbestyrelse i afd. 40, udtrykte at den støttede op om forvaltningens forslag.

Godkendt

6. Nyt fra formandskabet

- a) Bygherreudvalg – Mødet blev aflyst  
 b) Nyt fra BO-VEST – orientering fra møde  
 Orientering v. Jan og Marianne  
 c) Mjølnerparken – status for udviklingsplan  
 Orientering v. Jan og Steffen  
 d) Fælles studietur med Alfabo  
 Drøftet, der arbejdes ud fra datoer i november

7. Nyt fra administrationen

- a) Status for organisationens egenkapital  
 Til efterretning.  
 b) Fuldmagtsliste – underskrift - siden sidst  
 Til efterretning

8. Eventuelt  
 Intet til referat

Referent Steffen Boel Jørgensen



Jan Hyttel, organisationsformand