

Referat af **Organisationsbestyrelses møde** i Bo-Vita, den **26. oktober 2023** kl. 17.00

Mødet afholdes i Strandgade 65, 1401 K.

Deltagere:

OB: Jan Hyttel
Marianne Jørgensen
Ann Urbrand
Anders Stange Jensen
Jørgen Etwil
Malene Stevnsbo Pedersen
Bente Fredhof

Administrationen: Steffen Boel Jørgensen
Troels Kristensen
Dorte Thorsen
Tina Jepsen
Georg Schmidt

Afbud: Marianne Bøggkjær
Bent Jacobsen

1. Valg af dirigent.....	3
2. Godkendelse af referat fra sidste møde.	3
3. Opgaveliste.....	3
Udlejning.....	3
4. Tomgang, rykkere og fogedudsættelser,.....	3
5. Rameaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027	3
6. 3/9 til fleksible kriterier på trin 1.....	5
7. Ophør af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger.....	5
Byggesager	6
8. Referat fra BHU-møde d. 18.10.2023	6
9. Kamhusene - genoptagelse af lokalplanarbejdet.....	6
10. Østre Gasværk - Småt og smart – fremsendelse af tilbud.....	7
11. Østre Gasværk, plejeboliger – fremsendelse af tilbud.....	7
12. Trestensvej - deponering.	7
13. Serbiensgade – reovering af tag.	8
Formandskabet.....	8
14. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen	8
15. Advisoryboard - Dagsorden	8
16. Lukket punkt	9
Administrationen	9
17. Studietur - Evaluering	9
18. Evaluering af Styringsdialogmøde	9
19. Justering af Bo-Vitas mission og visioner.....	9
20. BoligFy – statistik.....	10
21. Ny byggeforretningsføreraftale – status	10
22. Status, organisationens egenkapital	10
23. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst	10
24. Organisationsdiagram.....	11
Drift	11
25. Henlæggelser	11
26. Gyldenrisparken – Udlejning af cafe	11
27. Lukket punkt	12
28. Evt.	12

Til drøftelse, beslutning og orientering

1. Valg af dirigent

Marianne blev valgt

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen vælger en dirigent

2. Godkendelse af referat fra sidste møde.

Referatet blev godkendt

Administrationen indstiller

- at bestyrelsen godkender referatet fra sidste OB møde d. 26.09.2023

Bilag:

02.01 OB mødereferat 26.09.2023

3. Opgaveliste

Opgavelisten blev taget til efterretning

Administrationen indstiller:

- at bestyrelsen tager opgavelisten til efterretning.

Beskrivelse

Opgavelisten tages til efterretning.

Bilag:

03.01 26-09 OB Opgaveliste

Udlejning

4. Tomgang, rykkere og fagedudsættelser,

*Bestyrelsen tog orienteringen vedr. tomgang, rykkere og fagedudsættelser til efterretning
Ungdomsboliger og ældreboliger er tilføjet i analysen.
Der er et ønske om at til og fra flytninger bliver tilføjet.*

Udlejningen indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen vedr. tomgang, rykkere og fagedudsættelser til efterretning.

Beskrivelse:

Analyse over tomgang, rykkere og fagedudsættelser vedhæftet.

Som en ny ting, fremgår ældreboliger og ungdomsboliger også i oversigten. På mødet vil fordelingen på henholdsvis ældre-, ungdom- og familieboliger blive oplyst.

Bilag:

04.01 Rapport - Bo-Vita, bestyrelse oktober 2023

5. Rammeaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027

Bestyrelsen godkendte rammeaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027

Udlejningen indstiller:

- At bestyrelsen godkender rammeaftale om udlejning og anvisning i perioden 2024-2027.

Beskrivelse:

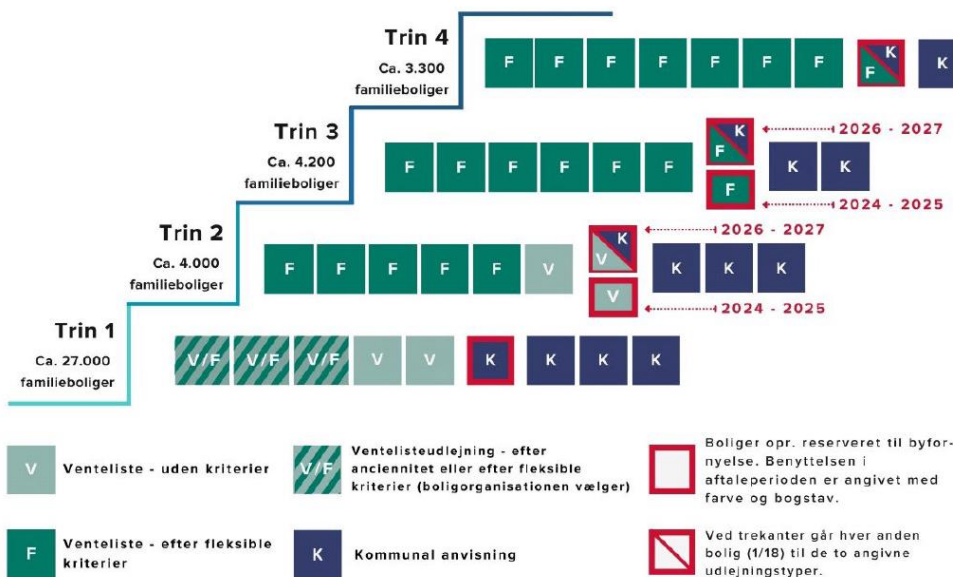
De overordnede principper i aftalen er:

- Der må aldrig være mere end 1/3 realiseret anvisning i en afdeling
- Indplacering sker ud fra ensartede principper
- Der passes på udsatte afdelinger uanset størrelse
- Fastholder nuværende redskaber: Almindelig udlejning, fleksible og skærpet fleksibel udlejning
- Nye trappemodeller / udlejningshjul
- Fokus på bostøtte til særlige boliger (udslusningsboliger, tilskudsboliger og flygtninge/deleboliger)

Boligafdelingerne inddeles på fire trin. Afdelingerne inddeles efter deres kås-tal (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt). Samtidig ses der på, hvor stor andelen af beboere, der er boligsocialt anviste. Det bliver tallene fra 1. december 2023, der vil blive brugt. Forventningen er derfor, at den nye rammeaftale træder i kraft den 1. februar 2024.

I udpegede udsatte områder (parallelsamfund og omdannelsesområder) skal alle beboere, der flytter ind opfylde de skærpede fleksible kriterier og den boligsociale anvisning suspenderes i disse afdelinger – ligesom det er i dag.

AFDELINGSTRAPPEN



Fleksible kriterier:

A-kriterier:

- A1:** Personer med fast arbejde (min. 25 timer om ugen).
Seniorer, der er fyldt 65 år, samt yngre personer, som modtager efterløn eller alderspension, sidestilles hermed.
- A2:** Personer under uddannelse.

B-kriterium: Personer bosat i kommunen med boligbehov begrundet i samlivsophævelse/skilsmiss.

C-kriterium: Personer med særligt behov for den type boliger, der som led i en helhedsplan med særlig støtte fra Landsbyggefonden er indrettet til borgere med fysisk handicap (tilgængelighedsboliger).

B-kriterie har Bo-Vita tidligere i år valgt fra. Det vil derfor primært være A-kriterie, der er gældende og C-kriteriet vil gælde i de afdelinger, der løbende i forbindelse med helhedsplaner får etableret tilgængelighedsboliger.

Seniorkriteriet udgår. I stedet bliver seniorer sidestillet med personer, der er i arbejde.

6. 3/9 til fleksible kriterier på trin 1

Bestyrelsen ønsker lidt betænkningstid inden de beslutter om de godkender, at der fortsat går 3/9 til fleksible kriterier på trin 1.

Bestyrelsen ønsker liste over hvilke anvisningstrin de forskellige afdelinger er på inden de beslutter sig. Tina udarbejder liste. Løftes på mødet i februar.

Udlejningen indstiller:

- At bestyrelsen godkender at der fortsat går 3/9 til fleksible kriterier på trin 1.

Beskrivelse:

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om boligafdelingerne på trin 1 skal udlejes til ventelisten eller en kombination af venteliste og fleksible kriterier.

I dag har Bo-Vitas afdelinger på trin 1 en kombination af venteliste og fleksible kriterier, hvor 3/9 går til fleksible kriterier, 3/9 går til ventelisten og 3/9 går til kommunal anvisning. Det har tidligere været størstedelen af Bo-Vitas afdelinger, der har ligget på trin 1.

Tidligere har man på trin 1 kun målt på beskæftigelse. Størstedelen af Bo-Vitas afdelinger ligger derfor på trin 1 i dag. Fremover måles der på alle de sociale kriterier i kås-tal (beskæftigelse, indkomst, uddannelse og dømt).

7. Ophør af aftaler om ommærkning af familieboliger til ungdomsboliger

Bestyrelsen ønsker lidt betænkningstid inden de beslutter om de godkender, at de ommærkede boliger ommærkes tilbage igen til familieboliger ved fraflytning.

Det kan risikeres at hjemløse reformen vil blive sat i spil.

Bestyrelsen ønsker liste over hvilke anvisningstrin de forskellige afdelinger er på inden de beslutter sig. Tina udarbejder liste, incl. hvor mange der er stueboliger. Løftes på mødet i februar.

Udlejningen indstiller:

- At bestyrelsen godkender at de ommærkede boliger ommærkes tilbage igen til familieboliger ved fraflytning.

Beskrivelse:

I perioden 2003-2005 blev det aftalt, at der skulle ommærkes i alt 1.308 boliger ved fraflytning i København. For Bo-Vita blev det aftalt, at der skulle ommærkes 280 boliger fordelt på 10 afdelinger.

Aftalen er ophørt og administrationen ommærker derfor ikke flere boliger til ungdomsboliger.

I perioden har administrationen ommærket 149 familieboliger til ungdomsboliger. Da en del af boligerne er meget attraktive for vores beboere, da en del af boligerne ligger i stueetagen og har en husleje, de fleste kan betale, er det administrationens vurdering, at boligerne bør ommærkes tilbage igen til familieboliger ved fraflytning.

Bofællesskaber

De aftaler der tidligere er blevet indgået med bofællesskaberne i forhold til anvisning, opfylder ikke de nye betingelser. Der skal derfor indgås nye aftaler. Forskellen handler primært om, hvordan vi anviser nye beboere til bofællesskaberne. På et kommende møde vil udkast til nye aftaler blive fremlagt til godkendelse.

Rammeaftalen vedlægges både i det fulde udkast og som et "kort" notat

Bilag:

- 07.01 Rammeaftalen - kort fortalt
- 07.02 Udlejningsaftale fuld version

Byggesager

8. Referat fra BHU-møde d. 18.10.2023

Bestyrelsen tog referatet og opgavelisten fra seneste BHU til efterretning

BHU indstiller:

- at bestyrelsen tager referatet og opgavelisten fra seneste BHU til efterretning

Beskrivelse

Referat og opgaveliste fra BHU d. 18. oktober 2023

Bilag:

- 08.01 BHU mødereferat 18.10.2023
- 08.02 BHU opgaveliste

9. Kamhusene - genoptagelse af lokalplanarbejdet.

Bestyrelsen godkendte at der udarbejdes en økonomisk case med 25/15 % almene boliger, i starten af 2024. Samt at den indstilles på mødet i feb. 2024 for beslutning om genoptagelse af lokalplanarbejdet.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender at der udarbejdes en økonomisk case med 25/15 % almene boliger, i starten af 2024.
Indstilles på mødet i feb. 2024 for beslutning om genoptagelse af lokalplanarbejdet.

Beskrivelse:

Bestyrelsen har tidligere stoppet lokalplanarbejdet, eftersom TMF (Borgerrepræsentationen) besluttede et stykke inde i lokalplanprocessen, at der skal fortættes med min. 40% almene boliger, hvor Bo-Vita's tilgang var 0% almene og 100% private. Argumentationen er velkendt. BHU blev spurgt om de ville anbefale at genoptage forhandlinger med TMF, hvor udgangspunktet er, at der kan accepteres et krav op til 25% almene boliger i projektet.

BHU bemærkede at vi skal være forsigtige, da vi er i gang med 2 andre lokalplaner, som ikke kan tåle at procentdelen af almene boliger bliver øget.

BHU ønskede en økonomisk case før beslutningen træffes.

10. Østre Gasværk - Småt og smart – fremsendelse af tilbud.

Bestyrelsen godkendte at der fremsendes tilbud på projektet, samt at der bevilges 150.000 kr. til udarbejdelse heraf. Trækkes på udviklingskontoen.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender, at der fremsendes tilbud på partnerskabsprojekt "småt og smart" og at der bevilges kr.150.000 til udarbejdelse af prækvalifikationsmateriale mv., med forbehold for, at de andre samarbejdspartnere også deltager.
Beløbet afholdes over udviklingskontoen.

Beskrivelse:

Den 4. august 2021 har BHU godkendt, at Bo-Vita er Bygherre og Bo-Vest byggeforretningsfører på "Småt og Smart – konceptet" i samarbejde med FSB og AAB. Der er nu genudbud af opgaven, hvorfor det indstilles at sagen genoptages med de involverede parter. Der opføres ca. 7.000 m² som skal "deles" mellem de 3 involverede parter.
Frist for bud er den 15. december 2023.

11. Østre Gasværk, plejeboliger – fremsendelse af tilbud.

Bestyrelsen godkendte at der fremsendes tilbud på projektet, samt at der bevilges 150.000 kr. til udarbejdelse heraf. Trækkes på udviklingskontoen.

BHU indstiller at:

- Bestyrelsen godkender, at der fremsendes tilbud på plejeboligerne og at der bevilges kr.150.000 til udarbejdelse af prækvalifikationsmateriale mv., med forbehold for yderligere forurening.
Beløbet 150.000 kr. afholdes over udviklingskontoen.

Beskrivelse:

Der udbydes ca. 9.000 m² plejehjem indeholdende 80 – 90 parplejeboliger.
Frist for bud er den 15. december 2023.

Bilag:

11.01 Udmyntningspjece

12. Trestensvej - deponering.

Bestyrelsen godkendte deponeringen af 10% af grundkøbesummen, 1,1 mio. lægges ud fra dispositionsfonden.

Bestyrelsen godkendte at udarbejdelsen af samarbejdsdokumenterne udarbejdes internt i samarbejde med den private developer Svanen.

BHU indstiller at:

- at bestyrelsen godkender deponering af 10% af grundkøbesummen.
Beløbet fordeles forholdsmæssigt mellem privat developer og Bo-Vita 1,1 mio. lægges ud fra dispositionsfonden.
- at bestyrelsen godkender at udarbejdelsen af samarbejdsdokumenterne udarbejdes internt i samarbejde med den private developer Svanen.

Beskrivelse:

Vi vandt sagen i Skælskør som består af ca.48 almene og 10 private boliger.
Sagen er en delegeret bygherre model.

Der skal ske en deponering af 10% af grundkøbesummen, som svarer til ca. 1,1 mio. kr.
Der udarbejdes en transporterklæring som efterfølgende godkendes af revisor.

Bilag:

12.01 20230301 Trestensvej Boligkoncept

12.02 Faktura - SSD 02 APS - Trestensvej_Grund del 1

13. Serbiensgade – renovering af tag.

*Bestyrelsen godkendte merudgiften på 1,6 mio. ekskl. moms til renovering af taget.
Udgiften kan indeholdes i den allerede godkendte økonomi på 25 mio.*

BHU indstiller at:

- bestyrelsen godkender en merudgift på 1,6 mio. ekskl. moms til renovering af taget.
Udgiften kan indeholdes i den allerede godkendte økonomi på 25 mio.

Beskrivelse:

Der gennemføres pt. en helhedsplan i afdelingen, som var beregnet til at koste 25 mio.

Efter licitationen viser det sig, at udgiften i stedet bliver 15 mio.

På den baggrund aftales der en lejestigning på 9 procent i år 1, og herefter efter BDO modellen 1,3 % i de kommende 30 år mod oprindelig aftalt stadig en stigning på 9% og 1,5% over 30 år.

Begge løsninger er godkendt i afdelingen, der er således finansiering af merudgiften på 1,6 mio. ekskl. moms.

Årsagen er den, at i forbindelse med renoveringsprojektet, som indeholder udskiftning af installationer, badeværelser, kviste og tagvinduer mv., er det ved montering af den første ud af 5 kviste konstateret, at kvistene ikke kunne udskiftet uden at forvitret undertag også udskiftes, det sker så i forbindelse med at hele taget og undertag udskiftes.

Hvis de 5 kviste (1 monteret) skulle gøres tætte, skulle man åbne taget 1-2 meter på hver side af kvistene uden garanti, derfor indstilles det at tag og undertag skiftes

Formandskabet

14. Nyt fra BO-VEST bestyrelsen

Bestyrelsen tog beretningen til efterretning.

*Ekstraordinært repræsentantskabsmøde afholdes 2. november, med et enkelt punkt på dagsorden:
Valg af ny næstformand.*

Malene melder sig frivilligt som stemmetæller, hvis der er behov herfor.

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beskrivelse:

Orientering fra seneste møde.

15. Advisoryboard - Dagsorden

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Formandskabet indstiller at:

- Bestyrelsen tager orienteringen om dagsorden til næste advisoryboard møde til efterretning.

Beskrivelse:

Dagsorden til møde d. 27. oktober 2023

Bilag:

15.01 Advisoryboard dagsorden 27.10.2023

16. Lukket punkt

Administrationen

17. Studietur - Evaluering

Studieturen blev evalueret.

Fantastisk tur - både fagligt og socialt. Stor ros fra alle, både bestyrelse og medarbejdere.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen evaluerer studieturen med ejendomskontorer.

Beskrivelse:

Bestyrelsen, administrationen og ejendomskontorerne har været på studietur til Amsterdam d. 4. – 6. oktober. Bestyrelsen bedes evaluere turen.

18. Evaluering af Styringsdialogmøde

Styringsdialogen gik rigtig godt.

Der skal fremadrettet være endnu mere fokus på effektivisering i driften.

Referat udebliver stadig.

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen evaluerer styringsdialogmødet 3. oktober

Beskrivelse

På organisationsbestyrelsens møde den 10. maj besluttede organisationsbestyrelsen, hvilke temaer bestyrelsen ønskede at bringe op på styringsdialogmødet med Københavns Kommune 3. oktober. På styringsdialogmødet blev som følge heraf bl.a. drøftet fortætning og afdelingernes udfordringer i forhold til affald. Derudover var der opfølgning på tidligere års aftaler, ønske fra kommunen om brug af puljer til at fremme blandede og bæredygtige byer, orientering om Bo-Vitas omfattende beboerdemokratiske arbejde samt enighed om et fortsat fokus på effektivisering af vores mange afdelinger.

19. Justering af Bo-Vitas mission og visioner

Bestyrelsen godkendte nedennævnte justeringer i mission og visioner, med bemærkning om "Vi vil boliger for alle".

Administrationen indstiller at:

- Organisationsbestyrelsen godkender nedennævnte justeringer i mission og visioner.

Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde den 26. september blev populæruddagen af årsberetningen godkendt til videre færdiggørelse.

I årsberetningen citeres af Bo-Vitas mission og visioner. Efterfølgende har Eva Rastén gjort opmærksom på, at Bo-Vitas mission om "at opføre... boliger til alle københavnere og ..." ikke længere er dækkende, når vi har åbnet afdeling i Ringsted og på veje med byggerier i flere kommuner.

Tilsvarende gør sig gældende i visioner, hvor der står: "Vi vil et København for alle"

Den lette løsning er at slette "Københavnere" under mission så det handler om boliger for alle underordnet kommune og under visioner i stedet skrive: "Vi vil en by for alle".

20. Boligfy – statistik

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Der vil indenfor de næste par måneder blive kommunikeret endnu mere ud omkring brugen af Boligfy, i samarbejde med udlejningen.

Hver 5. bruger i systemet kommunikerer med ejendomskontoret via Boligfy.

Administrationen indstiller at:

- bestyrelsen tager orienteringen om anvendelse af Boligfy til efterretning.

Beskrivelse:

Bo-Vest har udarbejdet statistikker for anvendelsen af Boligfy.

I statistikken ses antal brugere og antal henvendelser til service for hjælp.

Bilag:

20.01 Boligfy statistik_Bo-Vita_22-09-23

21. Ny byggeforretningsføreraftale – status

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Administrationen indstiller:

- At bestyrelsen tager orienteringen om status på ny byggeforretningsføreraftale og projektaftale til efterretning.

Beskrivelse:

Status for forhandling om ny byggeforretningsføreraftale og projektaftale for de enkelte byggesager, herunder sikring af værktøj for risikovurdering og likviditetsstyring

22. Status, organisationens egenkapital

Bestyrelsen tog oversigten til efterretning.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager oversigten til efterretning.

Bilag:

22.01 Oversigt egenkapital pr. 26.09.2023

23. Fuldmagtsliste - underskrift siden sidst

Bestyrelsen tog fuldmagtslisten til underretning, med bemærkning om at tilføre beløb på listen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager fuldmagtslisten til efterretning.

Beskrivelse:

Fuldmagtslisten tages til efterretning.

Bilag:
23.01 Fuldmagtsliste 2023

24. Organisationsdiagram

Bestyrelsen bad om et diagram der indeholder hele organisationen.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen tager organisationsdiagrammet til efterretning.

Beskrivelse:

Bestyrelsen har tidligere efterspurgt et organisationsdiagram fra direktøren, som følge af den nye organisering.

Bilag:
24.01 Organisationsdiagram

Drift

25. Henlæggelser

Henlæggelser blev drøftet, og bestyrelsen besluttede at der skal arbejdes videre politisk med forslagene.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen drøfter dokumentet om henlæggelser og overvejer om der ønskes, at der arbejdes videre politisk med forslag om:
 - at ansvaret for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til afdelingernes basisvedligeholdelse/de ikke bolignære bygningsdele og tekniske installationer (Alle konti på 116 med undtagelse af konto 116.3) overgår til organisationsbestyrelsen (derved ikke længere afhæng af afdelingsmødebeslutning) og
 - at der ikke længere skal være krav om henlæggelse til fornyelse af bolignære bygningsdele (konto 116.3 - eksempelvis køkken og badeværelse), hvor arbejderne i større udstrækning kan have karakter af forbedringer, hvorfor afdelingsmødet frit kan vælge mellem at henlægge til eller at lånefinansiere disse arbejder

Beskrivelse:

På organisationsbestyrelsens møde den 7. juni blev organisationens budgetstrategi vedtaget. I den forbindelse blev der efterspurgt en politisk drøftelse af henlæggelser.

For at give et indblik i de forskellige typer henlæggelser og alternativet til henlæggelser er udarbejdet vedlagte slides som bilag, som vil blive gennemgået på mødet med henblik på en stillingtagen til det videre arbejde med emnet.

Bilag:
25.01 Henlæggelser

26. Gyldenrisparken – Udlejning af cafe

Bestyrelsen godkendte, at der ansøges om byggetilladelse på ombygget erhvervslejemål. Udgift 20.000 kr. som trækkes på dispositionsfonden.

Administrationen indstiller at:

- Bestyrelsen godkender at der ansøges om byggetilladelse på ombygget erhvervslejemål. Udgift max. 20.000 som trækkes på dispositionsfonden.

Beskrivelse:

Da man i 2019 godkendte at lejer på Amagerbrogade 264 ombyggede vaskeriet til cafe/restauration blev der ikke fulgt op på om lejer havde fået nødvendige tilladelser. Når et lejemål skifter væsentlig funktion kræver det byggetilladelse.

Nu har lejemålet skiftet lejer og ny lejer ønsker spiritusbevilling, hvilket kræver en ibrugtagningstilladelse, som kun fås efter opnået byggetilladelse.

Der er afholdt møde med lejer, ejendoms kontor, administrationen og advokat.

Der var enighed om at administrationen hurtigst muligt indhenter byggetilladelse/midlertidig ibrugtagningstilladelse, således at cafeen ikke bliver lukket ned af myndighederne.

Der er indhentet tilbud på udarbejdelse af byggetilladelse hos Melander & Dam ApS, bygningsrådgivning. Opgaven kan løses indenfor ca. 12 timer af 1.100 kr. ekskl. moms i timen.

Opgaven består af:

- Registrering og opmåling af eksisterende forhold
- Optegning af eksisterende forhold (ny plantegning)
- Udarbejdelse af myndighedsansøgning på Byg&Miljø

27. Lukket punkt

28. Evt.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JH", is written over a horizontal line.

Organisationsformand Jan Hyttel