

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 149

Torsdag den 2. maj 2024 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	2
2	Godkendelse af referat	2
3	Boligorganisationen	2
3.1	Boligselskabet – valg af formand	2
3.2	Boligselskabet – valg af medarbejderrepræsentant	3
3.3	Styringsrapporter	3
3.4	Boligselskabets arbejdskapital	3
3.5	Bestyrelsens studietur i juni 2024	4
3.6	Selskabets ventelister	4
3.7	Indkøbsprojekt i Danske Funktionærers Boligselskab	4
3.8	9373 Klostergården I – Manglende godkendelse af regnskab.....	4
3.9	Medfinansiering af ny Boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup Kommune.....	6
3.10	9373 Klostergården – Svar fra beboerklagenævnet.....	9
4	Nybyggeri og renovering	9
4.1	Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling	9
4.2	9334 Bispebjerg/Lygten - navngivning	10
4.3	9334 Bispebjerg/Lygten – Allonge til Totalentrepriseaftale	10
4.4	9383 Nærheden – Byggeforretningsføreraftale	10
4.5	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	11
4.6	9336 Athena – Betinget købsaftale	12
4.7	9356 Kongensgade - Indstilling	12
4.8	9309 Prags Boulevard - Indstilling	12
5	Orienteringspunkter	12
5.1	Orientering fra formandskabet	12
5.2	Orientering fra administrationen	13
6	Mødeplanlægning	14
7	Eventuelt.....	14

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) - Afbud

Henrik Schram (HS)

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Via Teams

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA),

Chef for bæredygtig udvikling Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL), Martin Rosenkreutz

Madsen (MRM)

Udsendt den 24. Maj 2024

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægspunkter.

Referat:

KAL fra Domea.dk's Beboerrådgivning og EJDMOD fra den Boligsocial Helhedsplan i Charlotteager startede mødet med en orientering om mulige modeller for medfinansiering i den nye boligsociale helhedsplan 2024-2028, herunder fordelingsnøglen mellem boligorganisationen og de to afdelinger Charlotttegården og Gadehavegaard. Orienteringen er indsat under punkt 3.9.

Herefter tilføjede PvB ekstra punkter og orienteringspunkter til dagsorden:

Ekstra punkter:

3.10 9373 Klostergården – Svar fra beboerklagenævnet

4.6 9336 Athena – Betinget købsaftale

4.7 9356 Kongensgade - Indstilling

4.8 9309 Prags Boulevard - Indstilling

Ekstra orienteringspunkter:

Ny Boligfy video

Bæredygtighedsprisen

Bestyrelsen godkendte herefter dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 11. april 2024 er godkendt den 26. april 2024.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Boligselskabet – valg af formand

Der er nu iværksat urafstemning i forbindelse af valget af formand til Danske Funktionærers Boligselskab. Afstemningen er bekendtgjort på DFBS hjemmeside. I det omfang det er muligt, vil der blive ophængt information i opgange og på opslagstavler. Herudover er der fremsendt orientering til repræsentantskabsmedlemmerne.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

PvB er valgt som formand for den ordinære 2 årlige periode.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.2 Boligselskabet – valg af medarbejderrepræsentant

Medarbejderne i Danske Funktionærers Boligselskab er repræsenteret i selskabets bestyrelse. Driftsleder Ole Nielsen, som pt. er sygemeldt, er på valg og genopstiller ikke. Der er indtil videre 2 medarbejdere som har tilkendegivet, at de ønsker at opstille som kandidater. Der er frist for opstilling den 1. maj 2024.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Det var muligt at melde sit kandidatur som medarbejderrepræsentant i organisationsbestyrelsen i perioden d. 17. april – 1. maj 2024. Der er 2 kandidater som har meldt sig. Alle DFB's medarbejdere kan afgive sin stemme senest d. 13. maj.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.3 Styringsrapporter

Til brug for styringsdialogen med kommunen skal bestyrelsen udarbejde og indsende en årlig rapport til kommunen. Styringsrapporter for boligorganisationen og afdelingerne er vedlagt.

Bilagene er, på grund af filstørrelsen, lagt i bestyrelsesrummet.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender selskabets styringsrapporter.

Referat:

Bestyrelsen godkendte selskabets styringsrapporter.

3.4 Boligselskabets arbejdskapital

Bestyrelsen ønsker at drøfte anvendelsen af selskabets arbejdskapital. Der er ikke fastsat regler for anvendelse. Der er dog fastlagt mulig afsættelse til følgende:

- Udgifter vedrørende den daglige drift i boligorganisationen
- Tilskud til afdelinger
- Merudgifter i forbindelse med byggeri
- IT, kontorinventar m.m.
- Finansiering af administrationsbygning
- Kun anvendelse til aktiviteter indenfor formål, som er lovlige

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter anvendelsen af selskabets arbejdskapital.

Referat:

Arbejdskapitalen benyttes nu til brug for uddannelse og udvikling af beboerdemokratiet.

Bestyrelsen besluttede at beholde de to punkter fremadrettet.

3.5 Bestyrelsens studietur i juni 2024

Bestyrelsen har tidligere besluttet at tage på studietur i juni måned. Der foreligger nu et udkast til program som er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at drøfter indholdet af studieturen og tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen fandt udkastet meget interessant. MAA går i gang med div. bookinger.

3.6 Selskabets ventelister

Organisationsbestyrelsen har, set i lyset af behovet for genhusningskapacitet i Gadehavegård, tidligere besluttet at hver anden bolig på selskabets ventelister skal gå til genhusningen i Gadehavegård. Denne disponering af ventelisterne kan opleves uretfærdig for beboere, som måske har været opskrevet igennem længere tid. Særligt kan det opleves urimeligt for beboere, som kan have været opskrevet på den interne venteliste med henblik på at komme i betragtning til en større bolig.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter status på selskabets ventelister og tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at ansøgere til afdelingernes interne ventelister kommer i betragtning før genhusningsanvisninger.

3.7 Indkøbsprojekt i Danske Funktionærers Boligselskab

I forlængelse af Domea.dk's Indkøbsafdelings præsentation af indkøbsanalyse for selskabet har afdelingen udarbejdet vedhæftede tilbud. Domea.dk's Indkøbsafdeling har identificeret flere områder hvor der kan opnås besparelser. DFB's driftsledere påtænkes at skulle bidrage i et mindre omfang. Udbudsprojekterne for hhv. VVS- og tømrer-området kan gennemføres for et honorar på 101.250 kr. inkl. moms.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender indkøbsprojektet inkl. honorar.

Referat:

Bestyrelsen godkendte indkøbsprojektet inkl. honorar.

3.8 9373 Klostergården I – Manglende godkendelse af regnskab

I Klostergården I er det afdelingsbestyrelsen som skal godkende afdelingens regnskab. Efterfølgende forelægges regnskabet for afdelingsmødet til orientering. Et flertal i bestyrelsen har tilkendegivet, at de ikke ønsker at godkende regnskabet.

BDO Revision har revideret årsregnskabet og oplyser via sin revisionspåtegning, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens økonomi, og som er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Efter organisationsbestyrelsens stillingtagen til budgettet vil det blive fremsendt til vurdering i Frederikssund Kommune som en administrativ tvist. Bestyrelsen begrundelse for ikke at godkende regnskabet er indsat nederst i dette dagsordenspunkt.

Driftens kommentarer til bestyrelsens bemærkninger:

Saltning og græsslåning

På afdelingens ordinære afdelingsmøde er driftscentret blevet pålagt at indhente tilbud på en ny leverandør af ovenstående ydelser. Der er imidlertid ikke grund til at tro, at der ikke er afregnet korrekt ud fra de timer som er forbrugt og som er aftalt med den nuværende leverandør.

Lønninger og plastikklap

Afregningen af gage i afdelingen er retvisende. Bestyrelsen henviser til en konkret situation hvor det er bestyrelsens opfattelse at driftscentret ikke har levet op til sit ansvar omkring vedligeholdelse. Driftscenteret deler ikke bestyrelsens opfattelse af situationen. Det er imidlertid ikke et eksempel som kan begrunde en manglende godkendelse af afdelingens regnskab.

Uafsluttede forbrugsregnskaber

Forbrugsregnskaberne i afdelingen er uafhængige af driftsregnskabet. Manglende tillid til forbrugsregnskaberne kan ikke begrunde en manglende godkendelse af afdelingens årsregnskab.

Budget - huslejestigning

Driftscenteret er ikke enige i udlægningen af arbejdet med afdelingens budget 30-09-25. Driftscenteret udarbejder budgettet på vegne af afdelingsbestyrelsen. Manglende tillid til afdelingens kommende budget kan ikke begrunde en godkendelse af det afsluttede regnskab.

Vi er 3 i bestyrelsen som ikke godkendte regnskabet, da vi ikke vurderer at afdelingens penge forvaltes fornuftigt.

Fx bruges der store beløb årligt på saltning og græsslåning. Disse er bl.a. punkter der er mange klager over årligt. Der er store stigninger i disse udgifter hvert år. Vi accepterer ikke selve udførelsen og økonomien herfor.

Andet eks. der bruges mange penge årligt til lønninger m.m. i forhold til driften, men ved henvendelser til driftscentret, ringes der efter en faglært som kommer og udbedre helt små ting som driftscentret selv skulle kunne varetage. Fx manglende plastikklap på en kontaktdåse som ikke har nogen funktion. Det handlede derfor ikke om en elinstallation men om en plasticplade som skulle sættes på dåsen. Driftscenteret så ikke problemet før der blev ringet efter en elektriker.

Der var punkter på regnskabet som ikke kunne uddybes som fx uafsluttede regnskaber vedr. både varme og vand.

Der blev med regnskabet varslet en huslejestigning på 4,73 % og et halv døgn efter vores afvisning af regnskabet blev huslejestigningen halveret. Vi blev ellers oplyst om på mødet at der var brugt mange timer på både regnskab og budget, men det tog ikke lang tid at ændre det.

Vi vurderer ikke at afdelingens økonomi forvaltes fornuftigt og ud fra en respekt om at det er andres penge som forvaltes.

Afdelingens årsregnskab er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender afdelingens regnskab.

Referat:

Bestyrelsen godkendte afdelingens årsregnskab.

3.9 Medfinansiering af ny Boligsocial helhedsplan i Høje-Taastrup Kommune

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til niveauet af medfinansiering i den nye boligsociale helhedsplan, herunder fordelingsnøglen mellem boligorganisationen og de to afdelinger Charlotttegården og Gadehavegaard.

Som bestyrelsen blev orienteret om på sidste møde, er vi i gang med at udarbejde den nye bydækkende boligsociale helhedsplan i Høje-Taastrup, hvor Charlottkevarteret og Gadehavegaard indgår. Den skal formelt set træde i kraft 1/12-2024.

Helhedsplanen skal godkendes i alle parter organisationsbestyrelser og afdelingsbestyrelser og på afdelingsmøder i alle afdelinger. Afdelingsmøderne finder sted den 15. maj i Charlotttegården og den 20. juni i Gadehavegaard.

Helhedsplanen består af 4 delaftaler og en strategisk aftale samt et budget. Disse er ved at blive udarbejdet og vil blive fremlagt til endelig godkendelse hos alle parter efter sommerferien. Alle aftaler viderefører de nuværende helhedsplaners indsatser, så vidt det er muligt med den nye økonomiske ramme.

Foreløbig økonomi og medfinansiering

Da Landsbyggefondens bevilling er reduceret med mere end 7,4 mio. kr. for den kommende fireårige periode, arbejder vi på at øge medfinansieringen for at kunne fastholde det nuværende niveau af indsatser samt medarbejderne.

Indtil videre er aftalen boligselskaberne imellem, at alle parter som minimum lægger det samme niveau af kontant medfinansiering i den nye plan, som man også lagde i den gamle plan.

Når der er behov for at øge medfinansieringen i helhedsplanen i perioden 2024-2028, skyldes det:

- LBF-bevillingen er kraftigt reduceret
- For at fastholde medarbejdere
- Overenskomsterne for særligt akademikere er steget markant de seneste 3 år, og langt de fleste medarbejdere i helhedsplanerne er akademikere.
- Materialer er blevet dyrere (inflation mv.)

- Der er kommet nyt regulativ, så der er kommet loft over administration og udgifter til personaleledelse (Domea.dk's timer) må ikke længere fremgå af helhedsplanens budget, men skal finansieres ved siden af. Pt. prøver vi at lægge denne udgift ind i den samlede ramme af DFB's medfinansiering.

Vi anbefaler derfor DFB, at den samlede medfinansiering fra DFB sættes op.

Hvad betales i medfinansiering i de to helhedsplaner i dag?

I dag er al medfinansiering betalt af dispositionsfonden:

Tidsperioderne er forskellige for de to nuværende helhedsplaner, så de kunne slutte ens i 2024. Det var et krav fra LBF.

Gadehavegaard: 2022-2024

35 mdr. :1.913.000 kr.

pr. år: 655.886 kr.

for 4 år. = 2.623.543 kr.

Charlottegården: 2020-24

48 mdr.: 1.088.000 kr.

Pr. år: 272.000kr.

Medfinansieringen er i dag betalt 100% af dispositionsfonden.

Årligt træk på dispositionsfonden i alt 927.886 kr.

Forslag til medfinansiering til den nye helhedsplan 2024-2028 (4 år)

Udgangspunktet for vores beregning er, at vi løfter den samlede medfinansiering til samme niveau som Taastrupgaard. Hvor vi i dag lægger 2.500.000 kr. over 4 år i Gadehavegaard, løftes denne til 2.932.000 kr. (+432.000 over 4 år/108.000 kr. årligt), så medfinansieringen er ens. Tilsvarende hæves medfinansieringen fra Charlott kvarteret fra i dag 1.000.000 kr. over 4 år til 1.200.000 kroner over fire år (+200.000 kr./50.000 kr. årligt)

Fortsættes den nuværende model, hvor dispositionsfonden dækker 100% af medfinansieringen, bliver den øget medfinansiering til følgende omkostning:

Model 1: fordeling 100% til selskab (dispositionsfond):

Samlet medfinansiering for 4 år: 4.123.000 kr.

Pr. år.: 1.033.000 kr.

Fordelingen af medfinansieringen selvom den kommer fra dispositionsfonden:

Gadehavegaard:

4 år: 2.932.000 kr.

Pr. år: 733.000 kr.

Charlottegården:

4 år: 1.200.000 kr.

Pr. år: 300.000 kr.

Årligt træk på dispositionsfonden i alt 1.033.000 kr.

Årligt træk i dag fra dispositionsfonden: 927.886 kr.

Difference: 105.114 kr. ekstra fra selskabet til helhedsplanen årligt

Model 2: fordeling 50 (afdeling)/50(selskab):

Selskab 50 % til Gadehavegaard = 1.466.000 over 4 år

Selskab 50% til Charlott kvarteret = 600.000 over 4 år

Afdeling 50% Gadehavegaard: 1.466.600 over 4 år

Afdeling 50% Charlott kvarteret: 600.000 over 4 år

Årligt træk på dispositionsfonden i alt 516.500 kr.
Årligt træk i dag fra dispositionsfonden: 927.886 kr.
Difference: 411.386 kroner mindre fra selskabet årligt

Model 3- fordeling 60 (afdeling)/40 (selskab):

Selskab 40 % til Gadehavegaard = 1.172.800 over 4 år
Selskab 40 % til Charlotteskvarteret = 480.000 over 4 år

Afdeling 60% Gadehavegaard: 1.759.200 over 4 år
Afdeling 60% Charlotteskvarteret: 720.000 over 4 år

Årligt træk på dispositionsfonden i alt 413.200
Årligt træk i dag fra dispositionsfonden: 927.886 kr.
Difference: 514.686 kroner mindre fra selskabet årligt

Model 4: fordeling 80 (afdeling)/20 (selskab):

Selskab 20 % til Gadehavegaard = 586.400 over 4 år
Selskab 20% til Charlotteskvarteret = 240.000 over 4 år

Afdeling 80% Gadehavegaard: 2.345.600 over 4 år
Afdeling 80% Charlotteskvarteret: 960.000 over 4 år

Årligt træk på dispositionsfonden i alt 206.600 kr.
Årligt træk i dag fra dispositionsfonden: 927.886 kr.
Difference: 721.286 kroner mindre fra selskabet årligt

Kommentar til fordeling mellem afdeling og selskab

Vurderingen er, at afdelingernes økonomi generelt er ret solid, og at en del af medfinansieringen godt kan holdes i afdelingernes budget med de nuværende henlæggelser i begge afdelinger – også uden huslejestigninger. Økonomikonsulenten anbefaler, at afdelingerne lægger den største del af medfinansieringen, og anbefaler model 4.

Imod dette argument taler, at der er en udviklingsplan i gang i Gadehavegaard samtidig med, at afdelingen bevidst har henlagt ekstra til vedligeholdelse af boligerne.

For den boligsociale helhedsplan er det vigtigt, at selskabet bidrager til medfinansiering i forhold til signalet overfor beboerne, da helhedsplanen skal til afstemning på afdelingsmøde, og vi får kun tilskud fra Landsbyggefonden hvis beboerne stemmer ja. Incitamentet hertil vil øges, hvis dispositionsfonden bidrager til medfinansieringen. Omvendt skal boligorganisationen også kunne håndtere den risiko, som følger med mange byggesager, hvilket taler for en fordelingsnøgle, hvor afdelingerne betaler mest.

I den boligsociale helhedsplan på Prags Boulevard betaler afdelingen i dag 78.000 kroner årligt i medfinansiering. Derudover betaler DFB's dispositionsfond for de konsulenttimer, som Domea.dk bruger i helhedsplanen til bestyrelsesdeltagelse og ledergruppe mv. Disse udgifter beløber sig til ca. 45-60.000 kr. årligt. Vælger man samme principper i Taastrup vil fordelingen være ca. 40% til selskabet og 60% til afdelingen.

Anbefaling

Sekretariat for social bæredygtighed anbefaler, at Organisationsbestyrelsens bidrag til medfinansiering fastholdes ud fra enten model 2, 3 eller 4, da det sender et tydeligt signal til afdelingerne og beboerne om, at man i boligorganisationen prioriterer det boligsociale arbejde højt.

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen godkender rammerne for medfinansieringen at den sociale helhedsplan, hvor rammen øges med 432.000 over 4 år

- at organisationsbestyrelsen tager stilling til, hvilken fordelingsnøgle for medfinansiering, der skal være mellem selskab og afdeling de kommende fire år

Referat:

Der afholdes afdelingsmøde i Charlotttegården d. 15. maj og Gadehavegård d. 20. juni hvor vedtagelse, af den boligsociale helhedsplan er på dagsorden.

Helhedsplanen dækkes 100% af dispositionsfonden i dag.

Helhedsplanen skal stemmes om i alle afdelinger og selskaber, som deltager. Hvis en afdeling stemmer imod, vil konsekvensen være, at afdelingen træder ud af helhedsplanen, medmindre selskabet ønsker det anderledes.

Som det er nu, er medfinansieringen ikke i afdelingernes budget. Men økonomi-afdelingen bekræfter, at der er råd til hvilken model, som bestyrelsen vælger.

PvB og AJ var inhabile i afstemningen og dermed udgået for vedtagelse af beslutningen.

Bestyrelsen godkendte, at hele beløbet trækkes via dispositionsfonden over de næste 4 år. Organisationsbestyrelsen beder afdelingsbestyrelsen i Gadehavegård og Charlotttegården, at de forbereder beboerne på, at hvis helhedsplanen skal forsætte efter de 4 år, vil de skulle medgå en større medfinansiering fra afdelingernes side efter 2028.

3.10 9373 Klostergården – Svar fra beboerklagenævnet

Beboerklagenævnet har svaret på den klage som afdelingsbestyrelsen har indsendt og som bestyrelsen har behandlet på tidligere organisationsbestyrelsesmøde. Beboerklagenævnet giver Domea.dk/DFB medhold i sagen.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4 Nybyggeri og renovering

4.1 Statusnotater fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling

Vedlagt som bilag er status over DFB's bygge- og renoveringssager fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling.

Bilagene eftersendes.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

4lingerne:

Bestyrelsen afventer status på vandafledning i forhold til kommunen.

JPH og OC har været til første byggeudvalgsmøde i byggesagen Lygten/Bispebjerg med Nordstern, hvor driftsleder Kenneth Pedersen også deltog.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.2 9334 Bispebjerg/Lygten - navngivning

Der har været usikkerhed omkring navnet på afdelingen efter byggefasen. Det indstilles derfor at bestyrelsen drøfter navngivning af afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter navngivning af afdelingen.

Referat:

Bestyrelsen udsætter punktet til næste organisationsbestyrelsesmøde.

4.3 9334 Bisbjerg/Lygten – Allonge til Totalentrepriseaftale

Københavns Kommune har godkendt flere kvadratmeter på byggesagen. Det betyder at sagen tildeles et højere rammebeløb. Vedhæftede allonge er en aftale mellem Nordstern og DFB om at de ekstra m2 ikke medfører ekstra omkostninger til Nordstern.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver allonge til totalentrepriseaftalen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev allongeaftalen.

4.4 9383 Nærheden – Byggeforretningsføreraftale

I forlængelse af organisationens godkendelse af projektet 11. april 2024, skal der indgås byggeforretningsføreraftale.

Nuværende risikoprofil

Lav – Udbudsrisikoen håndteres hurtigt med en profylaksebekendtgørelse med 10 + 30 dages klagefrist. I denne periode afholder boligselskabet kun projektudviklingstimeforbruget iht. den tidligere aftalte ramme. Derfor ikke nogen større risiko for boligselskabet. Kontraktmæssigt vil denne indeholde ansvars- og risikobegrænsninger mht. betaling.

Tidsplan:

Godkendelse af Lokalplan, maj 2024
Godkendelse af skema A, juni 2024
Godkendelse af skema B, ultimo 2024
Indflytning ultimo 2025/primus 2026

Det indstilles, at bestyrelsen godkender og underskriver byggeforretningsføreraftalen.

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev byggeforretningsføreraftalen.

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.

Domea.dks byudviklings- og byggeafdeling har på byggeudvalgsmøde oplyst at der indgås samarbejde med Kuben Management med henblik på at kortlægge genhusningens strategiske udfordringer. Anbefalingerne fra Kuben vil tilgå af flere omgange.

Domea.dks kundeservice har udsendt ca. 150-170 tillæg til de midlertidige lejekontrakter i Gadehavegård. Tillægget er en forlængelse af de nuværende kontrakter. Tillæggene er fremsendt med alm. post og e-mail.

Helhedsplanen er nu forlænget ca. 6 måneder ind i 2030. Det betyder at genhusningsopgaven lettes og at flere beboere kan blive boende i længere tid.

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

Referat:

Status i udviklingsplanen er, at renoveringen er forlænget med 6 måneder, grundet udfordringer med genhusningen.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

EKSTRA PUNKTER:

4.6 9336 Athena – Betinget købsaftale

Referat:

Bestyrelsen godkendte og underskrev købsaftalen.

4.7 9356 Kongensgade - Indstilling

Der indstilles, at bestyrelsen godkender indstilling af rådgiver Mangor og Nagel iht. Rammeaftale samt udlæg til udvikling af helhedsplaner til og med skema A på Kr. 650.000,- inkl. moms

Referat:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

4.8 9309 Prags Boulevard - Indstilling

Der indstilles, at bestyrelsen godkender indstilling af midlertidig parkerings vagtordning under renoveringsperioden.

Referat:

Bestyrelsen godkendte indstillingen.

5 Orienteringspunkter

5.1 Orientering fra formandskabet

To-do-liste

Forretningsføreraftalen gennemgås med henblik på at gennemgå punktet om udsendelse af forbrugsregnskaber. Domea.dk's er i proces med at udarbejde oplæg til opdaterede forretningsføreraftaler i samarbejde med de administrerede selskaber.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ekstra orienteringspunkter:

Ny Boligfy video

Kundeservice har produceret ny Boligfy video "sådan kommer du i gang med Boligfy".

[Sådan bruger du Boligfy - Overview \(domea.dk\)](#).

Bæredygtighedsprisen

PvB har modtaget indstilling til bæredygtighedsprisen 2024 til udfyldning.

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at Boligfy videoen bliver lagt op på forsiden af DFB's hjemmeside. [Boligselskabet DFB - Startside \(domea.dk\)](#)

Bestyrelsen godkendte, at de ikke vil indstille til bæredygtighedsprisen i år.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5.2 Orientering fra administrationen

9314 Markedspladsen og 9352 Navrvej, Blommestien og Kirsebærstien

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt at afdelingerne overdrages til MNV Bolig med overdragelsesdato den 1. oktober 2023. DFB's administration har rykket Københavns Kommune for den formelle overdragelse flere gange. Senest i indeværende måned. KK oplyser at sagen er i proces, men endnu ikke er afsluttet.

Ny procedure for udbetaling af tilgodehavender

Ny procedure i Domea.dk gør, at lejere fremover automatisk vil få udbetalt deres tilgodehavender under kr. 20.000,- løbende. 450 lejere har penge til gode og står til at skulle have tilbagebetaling. Der er mange grunde til diverse tilgodehavender, og derfor er det ikke muligt at orientere via brev. Kundeservice forklarer årsagen individuelt, hvis lejere ringer.

Driftscenter København – Påtale til beboer for upassende adfærd

En beboer har gentagende opsøgt driftscentret i ærinde som er driften uvedkommende. Beboeren har brugt en ekstremt nedladende og seksualiseret tone over for særligt driftscentrets leder. Domea.dk's juridiske afdeling har sendt en påmindelse til beboeren som understreger at denne adfærd skal ophøre, da beboeren ellers risikere at miste sin bolig.

Domea.dk's bestyrelse

JPH er valgt til Domea.dk's bestyrelse.

Grundejerforening Høje-Taastrup Etape II - Øst

G/F har afholdt generalforsamling og et efterfølgende bestyrelsesmøde. Der er et godt samarbejde i grundejerforeningen som bl.a. dækker de matrikler som 9358 Spotorno Allé ligger på. Beboernes parkeringsudfordringen er ikke løst, men Høje Taastrup Kommune har oplyst at de stiller sig positivt i forhold til en løsning, som kan indebære en parkeringskontrolordning i området.

Høje-Taastrup Kommune – Styringsdialogkonference

Høje-Taastrup Kommune afholdt den 23. april 2024 styringsdialogkonference hvor bl.a. PvB deltog.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Korrektion: JPH blev valgt som suppleant til Domea.dk's bestyrelse på regionsmødet d. 18. marts 2024.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 23. maj 2024	Kl. 10:30	Formandsmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 24. – Lørdag d. 25. maj 2024	Kl. 8:30	Domea.dk's Landskonference	Hotel Nyborg Strand
Torsdag d. 6. juni 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 14. – Lørdag d. 15. juni 2024	Kl. 11:30 – 16:00	OB-Bustur	På Sjælland
Torsdag d. 8. august 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. september 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 3. oktober 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. november 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 5. december 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

**Formandsmøde forud for OB-møde d. 6. juni er fastsat til d. 23. maj kl. 10:30.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

AJ og PvB deltager i Domea.dk's landskonference.

7 Eventuelt

Referat:

Der var ingen emner under dette punkt.