

Danske Funktionærers Boligselskab

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde nr. 151

Torsdag den 5. september 2024 kl. 17.00

Mødet blev afholdt på Oldenburg Allé 3, Høje Taastrup

Bestyrelsen mødtes kl. 16:30 til formøde

1	Godkendelse af dagsorden	3
2	Godkendelse af referat	3
3	Boligorganisationen	3
3.1	Ejendomsfunktionær Benny Caspersen	3
3.2	Organisationsbestyrelsens bustur	4
3.3	Implementering af Indkøbssystemet	4
3.4	9373 Klostergården – bestyrelsen.....	4
3.5	Boligsociale helhedsplaner – endelig godkendelse	5
3.6	9314 Markedspladsen, Kirsebærstien og Blommestien – overdragelse	6
3.7	9317 Harsdorffsvej – Godkendelse af regnskab 2023	7
3.8	9350 Bryggergården – godkendelse af budget 2025.....	7
3.9	9373 Klostergården – regnskab 2023.....	7
3.10	Kortlægning af forurening – Kirketorvet 7-13 og Møllestræde 1-19, Slangerup	8
3.11	Styringsdialogmøde – Frederikssund Kommune.....	9
3.12	Henvendelse fra foreningen LEV	9
3.13	Kalender for organisationsbestyrelsen 2025	9
3.14	Københavns Kommune – udlejningsaftale med DFB 2024-2027.....	9
4	Nybyggeri og renovering	10
4.1	9350 Bryggergården – Indstilling vedrørende vinduesudskiftning.....	10
4.2	Tilbud på Østre Gasværk	10
4.3	9343 Byggeforretningsføreraftaler for Gadehavegård	11
4.4	Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling	12
4.5	Artillerivej – tilbudsgivning på plejehjem	13
4.6	9309 Prags Boulevard – byggesagen og Hovedstadens Beredskab	13
4.7	9343 Gadehavegård – Udviklingsplan – Helhedsplan	14
4.8	9365 Dimittenden.....	15
5	Orienteringspunkter	15
5.1	Orientering fra formandskabet	15
5.2	Orientering fra administrationen	16
6	Mødeplanlægning	16
7	Eventuelt.....	17

Deltagere fra bestyrelsen:

Pia von Benzon, Formand (PvB)

Jens Peter Hansen, Næstformand (JPH) – Afbud

Ole Christian Larsen (OC)

Peter Hansen (PH) – Via Teams

Morten Rasmussen (MR)

Christina Støvhase (CSS)

Henrik Schram (HS) – Afbud

Alice Jensen (AJ)

Bente Nees (BN) – Via Teams

Øvrige deltagere:

Kundechef Carsten Pedersen, DFB (CPE), Servicekoordinator Maja Barslund, DFB (MAA), Signe Sønderskov Direktør for by og byudvikling, Domea.dk, Projektchef Lisbeth Engelbrecht Jensen, Domea.dk, Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen (KAL)

Godkendt og udsendt den 25. september 2024

1 Godkendelse af dagsorden

Det indstilles, at bestyrelsen godkender den udsendte dagsorden samt eventuelle tillægs-punkter.

Referat:

Byggedirektør Signe Sønderkov og Projektchef Lisbeth Engelbrecht fra Byggeri og Byudvikling startede mødet med orientering om byggeforretningsfører-aftalerne for afdeling Gadehavegård med særligt fokus på bilaget: Overblik over samlet honorar og timeforbrug. Orienteringen er indsat under punkt. 4.3

Herefter deltog Chef Katja Lindblad-Clausen fra Domea.dk's bæredygtige indsatser på mødet med ekstra orientering om den boligsociale helhedsplan 2024-2028, grundet endelig godkendelse. Orienteringen er indsat under punkt 3.5.

Herefter tilføjede PvB ekstra punkter og orienteringspunkter til dagsorden.

Ekstra punkter:

**3.14 Københavns Kommune – udlejningsaftale med DFB 2024-2027
4.3 9365 Dimittenden**

Ekstra orienteringspunkter:

**Kommende arbejds møde i Organisationsbestyrelsen
Dato for Formand- og næstformandskonference tilføjes mødeplanlægning.**

Herefter godkendte bestyrelsen dagsorden.

2 Godkendelse af referat

Referatet fra bestyrelsens møde d. 6. juni 2024 er godkendt den 19. juni 2024.

Referatet er godkendt.

3 Boligorganisationen

3.1 Ejendomsfunktionær Benny Caspersen

Benny Caspersen, som var ejendomsfunktionær ved driftscentret i København, afgik uventet ved døden den 15. juli. Han blev bisat fra Uvelse kirke den 31. juli. Boligselskabet var repræsenteret ved driftsleder, medarbejdere fra driftscentret og kundechef. Der var ligeledes flere beboere fra Prags Boulevard til stede. Der var indkøbt en bærebuget med en sidste hilsen fra boligselskabet.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

**Tidligere medarbejder Brian Bang er nu ansat i stillingen, dog på 20 timer.
Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

3.2 Organisationsbestyrelsens bustur

Organisationsbestyrelsen var i juni måned på en bustur hvor bestyrelsen bl.a. besøgte bofællesskaber samt en række af selskabets byggesager.

Det gav anledning til betragtninger som nedenstående:

Det er fortsat nødvendigt at gøre Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling opmærksom på, at entreprenører etc. Altid er klar over, at det er DFB, som er bygherre. Selvfølgelig skal Domea.dk også tjene penge og profilere sig selv, men det skal kunne lade sig gøre, at der står på alle de dokumenter, som forskellige parter får, at DFB er bygherre, og hvilken rolle Domea.dk har. Som det er nu, afhænger det meget af, hvem som er projektchef.

Når bestyrelsen får spørgsmål om DFB's byggerier, f.eks. om facadernes udseende er det ikke altid at bestyrelsen føler sig klædt ordentligt på i forhold til faglig viden. På nogle byggesager er bestyrelsen helt med inde i maskinrummet, som den givet kraftigt ønske om at være, i andre, er den tilskuer. Det er igen afhængigt af hvem der er projektchef.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter busturen.

Referat:

Bestyrelsen var enige om at det var en god og inspirationsrig bustur som gentages i 2025. Turen gjorde dog bestyrelsen opmærksom på, at Domea.dk ofte står som byggeherre på DFB's byggerier. Bestyrelsen vil gerne have, at Domea.dk har fokus på, at DFB står som byggeherre fremadrettet.

3.3 Implementering af Indkøbssystemet

Bestyrelsen har tidligere besluttet at selskabet skal knyttes til Domea.dk's indkøbssystem.

Implementering af indkøbssystemet påbegyndes i august og forventes at vare frem til 22. oktober. Planlægning af implementeringsprocessen sker i samarbejde med udviklingskonsulent Amalie Søder.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.4 9373 Klostergården – bestyrelsen

Bestyrelsen er nedlagt da 3 bestyrelsesmedlemmer den 7. juli 2024 oplyste at de ønskede at udtræde. Et tidligere bestyrelsesmedlem har oplyst at hun mener at der er grundlag for at etablere en ny bestyrelse, da hun er i dialog med beboere som overvejer at opstille som kandidater. Der vil blive indkaldt til et ekstraordinært afdelingsmøde snarest muligt.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.5 Boligsociale helhedsplaner – endelig godkendelse

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til den nye boligsociale helhedsplans dokumenter. Bestyrelsen godkendte på sidste møde DFB's medfinansiering og andel af helhedsplanens økonomi.

Helhedsplanen er godkendt på afdelingsmøder i Charlotttegården og Gadehavegaard.

Sekretariat for bæredygtighed fremlægger derfor helhedsplanens dokumenter til Organisationsbestyrelsens godkendelse. Dokumenterne består af:

- Strategisk samarbejdsaftale
- Delaftale Uddannelse og Livschancer
- Delaftale Beskæftigelse
- Delaftale Kriminalitetsforebyggelse
- Delaftale Sammenhængskraft og medborgerskab
- Samlet budget
- Beredskabsplan

Landsbyggefonden har set materialet i tre omgange. Dokumenterne mangler få tilpasninger efter mødet i Landsbyggefonden den 27/8-2024, og Landsbyggefondens godkendelse er placeret fredag den 6. september.

Alle dokumenter er Landsbyggefondens officielle dokumenter og skabeloner og krav til en helhedsplan. Domea.dk har derfor ikke selv valgt ordlyd på overskrifter eller indsatsområder. Domea.dk har i tilblivelsen holdt tre møder med Landsbyggefonden, og det er derfor i høj grad Landsbyggefonden, som beslutter, om Domea.dk's beskrivelser er tilstrækkelige, dækkende, valg af data, og om de data som fremlægges, er de rigtige.

Dog har vi selv med en faglig tilgang valgt aktiviteter og langt det meste er en videreførelse af de nuværende helhedsplaners aktiviteter i alle områder.

Det er derfor Landsbyggefonden, som er målgruppen for helhedsplanens dokumenter. Når materialet har været fremlagt på afdelingsmøder, har vi udarbejdet særskilt materiale, hvor vi har fortalt om indsatserne på en mere levende og ikke akademisk måde. Et eksempel er vedlagt som bilag.

Helhedsplanen skal godkendes i organisationsbestyrelserne i Vibo (er godkendt), AKB Taastrup (september), Lejerbo Taastrup (september), og i DFB samt på afdelingsmøder i alle afdelinger (pågår). Derudover skal helhedsplanen godkendes i byrådet, hvilket forhåbentlig sker i oktober 2024.

Sekretariat for bæredygtighed anbefaler, at Organisationsbestyrelsens godkender den boligsociale helhedsplan for 2024-2028.

Chef for bæredygtige indsatser Katja Adelhøj Lindblad-Clausen deltager på mødet og orienterer yderligere.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender den boligsociale helhedsplan 2024-2028

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Chef for bæredygtige indsatser Katja Lindblad-Clausen fra Domea.dk kunne orientere om, at Landbyggefondens har helhedsplanen til godkendelse på deres møde fredag den 6. september 2024.

Den endelige behandling i kommunen vil foregå sidst i oktober måned. Økonomien i helhedsplanen har organisationsbestyrelsen godkendt på tidligere møde, men efter Landsbyggefondens anvisninger, skal bestyrelsen godkende indholdet af den endelige helhedsplan.

Bestyrelsen godkendte indholdet af helhedsplanen for 2024-2028.

3.6 9314 Markedspladsen, Kirsebærstien og Blommestien – overdragelse

DFB's administration har modtaget den formelle godkendelse af afdelingerne Markedspladsen, Kirsebærstien og Blommestiens overdragelse til MNV Bolig. Den regnskabsmæssige overdragelse fandt sted 30. september 2023.

Kære Carsten

Tak for fremsendte dokumentation.

Hermed en godkendelse af overdragelsen af afdelingerne Markedspladsen 1, Kirsebærstien og Blommestien 1 fra DFB til MNV Boliger jf. almenboliglovens § 27.

Der er vores vurdering, uagtet om der er tale om salg eller overdragelse, at det kommunale tilsyn i den kommune hvor den afgivende boligorganisation har hjemsted, skal godkende afhændelsen. Dette følger af almenboliglovens § 27, stk. 1 samt stk. 7, hvoraf det fremgår, at der er tale om en afhændelse som kræver kommunal godkendelse. Samtidig skal erhvervelsen af afdelingerne godkendes af det kommunale tilsyn i den kommune hvor boligorganisationen, som overtager afdelingerne, har hjemsted jf. almenboliglovens § 26 – i dette tilfælde Holbæk og Kalundborg Kommune.

Vi noterer os derfor med denne bemærkning, at der fremover skal anmodes om en kommunal godkendelse i sager om overdragelse af afdelinger.

Godkendelsen er betinget af, at der ikke foreligger andre økonomiske forpligtelser i aftalen om overdragelsen end dem, som er beskrevet i fremsendte dokumentation samt mail.

Mail er sendt CC til Heidi Schacht og Michelle Poulsen fra Kalundborg Kommune, samt vedhæftet svarmail fra Holbæk Kommunes til deres orientering.

Med venlig hilsen

Loubna Tahri

Specialkonsulent

Område for Almene Boliger

KØBENHAVNS KOMMUNE

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Der foreligger nu en godkendelse fra Kalundborg Kommune på overdragelsen af afdelingen til MNV bolig.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**3.7 9317 Harsdorffsvej – Godkendelse af regnskab 2023**

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskabet for 2023. Bemærkningerne til regnskab fremgår af vedhæftede bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.8 9350 Bryggergården – godkendelse af budget 2025**

I foråret 2024 har afdelingsmødet forkastet budgettet for 2025. Inden afdelingsmøde godkendte afdelingsbestyrelsen budgetoplægget. På mødet den 6. juni 2024 godkendte organisationsbestyrelsen afdelingens budget. Budgettet er efterfølgende sendt til Glostrup Kommunes vurdering som en tvist mellem afdeling og boligorganisation.

Der er efter administrationens opfattelse nødvendigt at hæve huslejen med 8,06 % for at skabe balance mellem udgifter og indtægter. For at undgå at et helt budgetårs husleje skal indbetales over få måneder har administrationen valgt at iværksætte huslejevarsling.

En række beboere har i forlængelse heraf klaget til DFB's bestyrelse. Klagen er vedhæftet ved de to bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:**Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.****3.9 9373 Klostergården – regnskab 2023**

Afdelingsbestyrelsen har tidligere afvist at godkende afdelingens regnskab. Regnskabet er blevet godkendt af boligselskabets bestyrelse og efterfølgende sendt til Frederikssund Kommune til deres vurdering som en administrativ tvist mellem boligselskab og afdeling.

Som det fremgår af nedenstående mail fra Frederikssund Kommune, godkendes regnskabet i sin helhed.

Danske Funktionærers Boligselskab (DFB) har ved e-mail af 23. maj 2024 forelagt en sag om en regnskabstvist mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i afdeling Klostergården I for kommunen.

Kommunen er efter almenboliglovens § 42 forpligtet til at træffe den endelige afgørelse i regnskabstvistigheder mellem en boligorganisations bestyrelse og afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet. Inden kommunen kan træffe afgørelse i en sådan sag, skal den part, som ikke har indbragt sagen, have haft lejlighed til at udtale sig i sagen.

Den tidligere afdelingsbestyrelse har i breve af henholdsvis 9. og 26. juni 2024 fremkommet med bemærkninger til sagen.

Det overordnede ansvar for driften i en almen boligorganisation ligger i henhold til almenboliglovgivningen hos den valgte organisationsbestyrelse.

Kommunen har gennemgået de fremførte bemærkninger og de anførte kritikpunkter i forhold til regnskabet. Kommunen finder ikke, at disse kan berettige til at åbne eller på anden måde revidere regnskabet – hvorfor kommunen kan godkende regnskabet i sin helhed.

Afdelingens regnskab er revideret og har ikke givet anledning til bemærkninger fra revisionen.

Kommunen foretager hvert år en kritisk gennemgang af boligorganisationens og afdelingernes regnskaber så vidt boligerne er beliggende i eller har hjemsted i Frederikssund Kommune. Det fremlagte regnskab har ikke givet anledning til bemærkninger.

Kommunens afgørelse er endelig, jf. almenboliglovens § 42.

Formanden for den tidligere afdelingsbestyrelse er orienteret om kommunens afgørelse.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.10 Kortlægning af forurening – Kirketorvet 7-13 og Møllestræde 1-19, Slangerup

Den 8. april 2022 skrev Region Hovedstaden til DFB, at de ville undersøge, om forurening på grunden matr.nr. 6i Slangerup By, Slangerup med adressen Kirketorvet 7-13 og Møllestræde 1-19, 3550 Slangerup kunne udgøre en risiko for det målsatte vandløb Græse Å. Regionen har efterfølgende kigget på sagen, og har vurderet, at forurening på matr.nr. 6i Slangerup By, Slangerup ikke udgør en risiko for Græse Å. Regionen har derfor ikke udført undersøgelsen, da den ikke længere vurderer, at der skal være indsats overfor overfladevand.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.11 Styringsdialogmøde – Frederikssund Kommune

Selskabet har modtaget indkaldelse til styringsdialog med Frederikssund Kommune mandag den 18. november 2024 kl. 10:00. Fra DFB's administration deltager CPE og DL Carsten Urban.

Indkaldelse og dagsorden er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter indkaldelsen, herunder om der er medlemmer af organisationsbestyrelsen der ønsker at deltage.

Referat:

Ingen fra organisationsbestyrelsen deltager.

3.12 Henvendelse fra foreningen LEV

Organisationsbestyrelsens har modtaget en mail fra foreningen LEV, som er optaget af DFB's byggeri på Carlsberg. LEV vil gerne høre om boligselskabets tanker om "housing first" samt unge hjemløse.

Henvendelsen fra LEV samt svar fra projektchef Mette Mogensen er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen er tilfredse med det svar, projektchef Mette Mogensen har skrevet tilbage LEV.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

3.13 Kalender for organisationsbestyrelsen 2025

Forslag til aktivitetskalender for organisationsbestyrelsen er vedhæftet som bilag.

Det indstilles, at bestyrelsen drøfter oplægget til aktiviteter for 2025.

Referat:

Bestyrelsen godkendte den udsendte oversigt over aktiviteter for 2025. Datoer bliver tilføjet mødeplanlægningen.

Ekstra Punkt:

3.14 Københavns Kommune – udlejningsaftale med DFB 2024-2027

Der skal godkendes ny udlejningsaftale med Københavns Kommune. Kommunens udkast er, sammen med en række bilag, vedlagt denne dagsorden.

Aftalen er omfattende hvilket skyldes at selskabet har mange nybyggerier som kombinerer forskellige boligtyper, der udlejes efter forskellige regler og som omfattes af krydsende særregler.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender udlejningsaftalen med Københavns Kommune.

Referat:

CPE orienterede om, at fremtidens bofællesskaber kommer til at kræve ekstra opmærksomhed, da de kan være komplekse, grundet krydsende særregler. DFB bygger også nye boformer som i Carlsberg, hvor det også her kræver ekstra fokus, da det kan betyde en anden form for drift.

CPE vil sammen med Chef Katja Lindblad-Clausen fra Bæredygtige indsatser arbejde mod en retning for Domea.dk for håndtering af fremtidige kriterier i bofællesskaber. Emnet vil være på dagsorden til samarbejds mødet d. 1. oktober 2024.

Bestyrelsen godkendte udlejningsaftalen med Københavns Kommune.

4 Nybyggeri og reovering

4.1 9350 Bryggergården – Indstilling vedrørende vinduesudskiftning

Bryggergården står overfor en vinduesudskiftning, som nødvendig. Wissenberg er tilknyttet, som totalrådgiver via rammeaftalen. I forbindelse med forundersøgelserne har Wissenberg lavet et opdateret økonomisk overslag for vinduesudskiftningen, som samlet løber op i ca. 5 mio. kr. inkl. omkostninger. Afdelingen har fra 23/24 budget henlagt midler til vinduesudskiftningen på 0,5 mio. kr. pr. år frem til 27/28 regnskabet, hvilket samlet giver 2,5 mio. kr. til finansiering af vinduesudskiftningen. Den resterende del finansieres via et udstøttet realkreditlån, hvilket forventelig giver afdelingen en huslejestigning på ca. 4,3 %.

Økonomi

Ovenstående finansiering kræver, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at der ydes et lån til afdelingen via dispositionsfonden på 1,5 mio. kr. i 2025, som finansierer den andel af henlæggelser, som afdelingen endnu ikke har opsparet. Afdelingen har mulighed for at afbetale 0,5 mio. kr. pr. år efterhånden, som henlæggelserne bliver opsparet i afdelingen.

Det indstilles, at bestyrelsen godkender at dispositionsfonden yder et lån til afd. 9350 Bryggergården i forbindelse med deres vinduesudskiftning på i alt 1,5 mio. kr. inkl. moms i år 2025, som afbetales løbende med 0,5 mio. kr. årligt frem mod år 2028.

Referat:

Bestyrelsen godkendte lån via dispositionsfonden med løbende afdrag til 2028.

4.2 Tilbud på Østre Gasværk

DFB bød pr. 15. december 2023 på de tre udbudte almene byggefeltter: A15, A16 og C på Østre Gasværk. Udbuddet var forbeholdt de tre partnerskabs-holdere

- Team FSB/AAB/BO-vita
- KAB og

- Domea.dk

FSB/AAB og BO-vita er blevet tildelt/har vundet byggefelt A15

Københavns Ejendomme har afvist DFB og KABs tilbud på alle de tre udbudte grunde, da de har vurderet, at der kan opnås en højere pris andetsteds. De har derfor besluttet at byggefelterne A16 og C, skal udbydes til alle almene selskaber.

KABs byggedirektør Rasmus Jessing, Signe Sønderkov og projektudviklingschef Mette Mogensen har d. 23/8-24 været til møde med Københavns Ejendomme og Morten Lund fra Almene Boliger, for at udtrykke undren over sagsgangen, den manglende dialog før beslutning om nyt udbud blev taget og den manglende afspejling i udbuddet af de lovgivningsmæssige forhold en almen tilbudsgivning er underlagt.

Den politiske beslutning om processen fremover er taget og står ikke til at ændre. Næste skridt forventes derfor at blive, at de to resterende byggefelter udbydes igen til alle almene selskaber.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.3 9343 Byggeforsøretningsføreraftaler for Gadehavegård

I forbindelse med udviklingen af Gadehavegård bør der foreligge en byggeforsøretningsføreraftale imellem DFB og Domea.dk for følgende projekter:

1. Helhedsplanen
2. Udviklingsplanen/kvarterhuset
3. Infrastrukturprojektet

Idet der kun er indgået en aftale for Helhedsplanen er der nu udarbejdet forslag til aftaler for alle tre projekter. Selvom aftalerne, så at sige, gælder det samme projekt (udviklingen af Gadehavegård) dækker de tre forskellige tilsagn fra Landsbyggefonden og dermed tre selvstændige budgetter, hvorfor hvert projekt har fået hver sin aftale. Aftalerne hænger dog sammen og ligner hinanden, da det er et ønske fra Domea.dk's side at skabe et simpelt overblik samt sikre at de samme forhold gør sig gældende for alle projekter, så risikoen for misforståelser på tværs af projekter og aftaler mindskes. Kammeradvokaten har bidraget til udarbejdelsen og kvalitetssikringen.

Vedlagt indstillingen er følgende bilag

Forretningsføreraftale GHG Helhedsplan juni 2024
Forretningsføreraftale GHG Udviklingsplan juni 2024
Forretningsføreraftale GHG Infrastrukturplan 2024

Bilag til Forretningsføreraftaler

Betingelser for forretningsførelse

Ydelseskatalog

Prisblad

Tidsplan

Overblik over samlet honorar og timeforbrug

Pjecen byggeven

Pjecen kom godt i gang med renovering

Signe Sønderkov og Lisbeth Engelbrecht fra Byggeri og Byudvikling vil deltage ved mødet og præsentere byggeforretningsføreraftalerne med særligt fokus på bilaget: Overblik over samlet honorar og timeforbrug.

Det indstilles at bestyrelsen godkender byggeforretningsføreraftalerne for helhedsplanen, udviklingsplanen og infrastrukturprojektet.

Referat:

Projektchef Lisbeth Engelbrecht fra Byggeri og Byudvikling orienterede kort om, at rammeaftalen med Innovator er ved at være på plads samt at genhusningen nu fungerer på bedste vis, hvilke gør beboerne mere trygge og rolige. Byggedirektør Signe Sønderkov kunne orientere om, at de 3 forretningsføreraftaler (helhedsplan, udviklingsplan og infrastrukturplan) er klassiske, men der er opstået afvigelser grundet udviklingsplanen.

Oplægget til nye Byggeforretningsføreraftalerne afviger i forhold til den normale betalingsplan, hvor BYG ønsker godkendt, at der udbetales et honorar årligt og ikke først, når der opnås skema B og skema C. Dette ønskes, da der ellers vil være år uden honorar til dækning af lønudgifterne til bemanning og andre år med store udbetalinger. Der arbejder pt. 2 fuldtidsprojektledere samt øvrige medarbejdere bl.a. byggeøkonomer på sagen.

I forhold til ydelser i en traditionel helhedsplan, er der en lang række opgaver relateret til udviklingsplanen og infrastrukturplanen, som ikke traditionelt løses. Herunder porteføljestyrelse af såvel almene som kommunale projekter, der har stor indflydelse på hinanden og særlige krav til rapportering og styring af en udviklingsplan. BYG har søgt midler hos Landsbyggefonden, som har bevilliget 12 mio. til dækning af honorar til disse opgaver, hvilke ikke vil påvirke byggesagen. Bæredygtighedspuljen er også søgt og heller ikke her vil det påvirke byggesagen.

BYG søger særskilt ekstra honorar til nye delopgaver, som der er opstået og opstår i udviklingsplan, herunder fx til ombygning af eksisterende beboerhus. Dette vil påvirke byggesagen.

Bestyrelsen godkendte den af Domea.dk's fremlagte betalingsplan betinget af fremsendelse af bemanningsplan, der viser træk på ressourcer. Desuden skal der fremsendes opfølgning på betalingsplan med tilhørende dokumentation. Hvis plan ikke følges tilbageholdes betaling indtil plan er tilbage på sporet.

4.4 Statusnotater fra Domea.dks byggeri- og byudviklingsafdeling

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

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:**Kildepladsen: OUN står stadig som kontaktperson. Fjernes fra oversigt.****Lygten: Bestyrelsen afventer stadig tilbagemelding på forslag til navn.****Nærheden: Bestyrelsen ønsker at afdelingen får nyt navn. MAA undersøger hvad den kommende institution hedder, som vil være placeret tæt op ad afdelingen.****Skelgården: Der er udvalgt et byggeudvalg i bestyrelsen. Hvis der ikke er beboere som har meldt sig, vil bestyrelsen gerne opfordre til at møderne startes op uden.****Ved Torvet: Bestyrelsen ønsker at BYG uddyber og tilføjer i notatet, hvordan de koordinerer at grænsefladesnittet er 100% klar mellem de to entreprenører?****Kongensgade: Bestyrelsen ønsker at BYG uddyber og tilføjer i notatet, hvad der menes med, at der forventes at markedsanalysen bliver færdiggjort?****Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

4.5 Artillerivej – tilbudsgivning på plejehjem

Domea.dk udarbejder på vegne af DFB-tilbud på plejehjem på Artillerivej.

Der skal afleveres tilbud senest 30. august 2024. Plejehjemmet Artillerivej skal være på 5.900 kvadratmeter med 68 plejeboliger. Københavns Kommune, der udbyder opgaven, har lagt købsprisen fast, som et beløb til 20% af rammebeløbet. (Domea.dk bemærker dog, at der udover denne udgift til grundforhold må forventes udgifter til oprensning af forurening og anlæg af parkering mv.). Det er derfor ikke en priskonkurrence, men den tilbudte proces for udvikling og realisering af byggeriet, den tilbudte bemanning og organisering og de bygningsmæssige/arkitektoniske intentioner, der tages stilling til og vælges boligselskab efter. Der forventes at blive givet svar retur om afgørelsen i november 2024/i år. Materiale fremsendes til underskrift jf. aftale primo uge 35.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:**Grundet tidspres er tilbud underskrevet af formandskabet via mail.****Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.**

4.6 9309 Prags Boulevard – byggesagen og Hovedstadens Beredskab

Der har hen over sommeren været usikkerhed omkring afviklingen af helhedsplanen i afdelingen. Problemstillingen har primært handlet om hvorvidt der var indhentet tilladelse fra Hovedstadens Beredskab til at afspærre en brandvej med en port. Herudover var der opsat betonklodser som forhindrede passage for gangbesværede beboere og kørestolsbrugere.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter forløbet i sagen.

Referat:

Over sommerferien har entreprenør opsat byggeplads på parkeringsarealet uden aftalt godkendelse. Dette har medført, at beredskabet ikke har kunne komme frem i 3 uger. Stort set hele parkeringspladsen er inddraget nu. Byggeudvalget har store kommunikations- og samarbejdsvanskeligheder med entreprenør Nordstern og aftaler bliver ikke overholdt, hvilke beboerne bemærker.

Bestyrelsen vil have mere fokus på bedre og korrekt kommunikation til beboerne. Den største udfordring for dette, som byggeudvalget bemærker, er Nordsterns beboerkoordinator som ikke overholder aftaler og godkendelser før videregivelse af information til beboerne. Bestyrelsen forventer, at der kommer fokus på dette og at sikkerheden prioriteres.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

4.7 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.dk's 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.dk's 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:

Der var ingen bemærkninger.

Ekstra punkt:

4.8 9365 Dimittenden

Der er skrevet en betingelse ind i grundkøbsaftalen om, at bestyrelsen skal have godkendt grundkøbsaftalen senest 11. september. Det er en betingelse som køber/DFB har skrevet ind. Altså ikke en betingelse fra sælger/Gentofte kommune.

Det fremgår af statusnotatet fra Domea.dk's byggeri- og byudviklingsafdeling, at aftalen er godkendt af selskabets formandskab den 10. juli 2024.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Referat:

Bestyrelsen tog orientering til efterretning.

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.

Boligorganisationen – samarbejdsaftaler

Der er nu fastlagt en dato – d. 1. oktober 2024.

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Ekstra punkt:

Kommende arbejds møde i Organisationsbestyrelsen

Der er indkaldt til indledende møde med BL d. 16. september 2024.

Fra bestyrelsen deltager: Pvb, JPH, PH og kundechef CPE.

Referat:

Det kommende møde omkring samarbejdsaftaler d. 1. oktober med regionen deltager Pvb, JPH og kundechef CPE. Her vil indgå DFB's oplæg til emner som Domea.dk skal se ind i og varetage.

5.2 Orientering fra administrationen

EjendomsWatch

Domea.dks kommunikationsafdeling er blevet kontaktet af mediet EjendomsWatch som gerne vil skrive en artikel om DFBs byggeri ved Bispebjerg/Lygten. Domea.dk's byggechef Rikard Nannestad har udtalt sig på vegne af boligselskabet.

"EjendomsWatch har i dag talt med byggechef i Øst, Rikard Raagaard Nannestad om DFB's kommende nye byggeri på Bispebjerg i København. Rikard Raagaard Nannestad fortæller bl.a. at der allerede er byggetilladelser til projektet og, at efter planen vil boligene være indflytningsklar i foråret 2026. Byggeriet er en god historie, for, som han pointerer, det er vigtigt, at vi får flere betalbare, gode boliger i København. Og det bidrager dette byggeprojekt til, siger han til avisen"

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen var enige om at det var en god artikel.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6 Mødeplanlægning

Følgende møder og arrangementer er berammet:

Dato	Tidspunkt	Mødetype	Sted
Torsdag d. 3. oktober 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 7. november 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Lørdag d. 16. november 2024	Kl. 9:30	Formand- og næstformandsmøde	Hotel Severin, Middelfart.
Torsdag d. 5. december 2024	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ Juleafslutning	Restaurant Allégade 10
Torsdag d. 16. januar 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 6. februar 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 12. marts 2025	Kl. 17:00	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Onsdag d. 12. marts 2025	Kl. 18:00	Repræsentantskabsmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 3. april 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3

Fredag d. 9. maj – Lørdag d. 10. maj 2025	Kl. 9:00	Domea.dk's Landskonference	Hotel Nyborgstrand
Torsdag d. 15. maj 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 12. juni 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Fredag d. 20. juni – lørdag d. 21. juni 2025	Kl. 12:00	Studietur	m. overnatning
Torsdag d. 4. september 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 2. oktober 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 6. november 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde	Oldenburg Allé 3
Torsdag d. 4. december 2025	Kl. 16:30	Bestyrelsesmøde/ juleafslutning	Ude i byen

Det indstilles, at bestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at bestyrelsesmødet/juleafslutning afholdes igen i år på Restaurant Allégade 10. Mødelokalet bookes fra kl. 15:30. Restaurant bookes fra kl. 19:00 incl. 3 mandelgaver, som PvB sørger for at medbringe.

7 Eventuelt

Referat:

Bestyrelsen godkendte, at julegaver igen er udvalgt fra Taastrup Ny Vinhandel. MAA sender link ud til bestyrelsen. Gavegrænse er fastsat med revisionsgodkendelse til 1300 kr. Julegaveønsker sendes til PvB. BN ønsker gavekort.