

Møde	Bestyrelsesmøde DUAB		
Dato	20. februar 2018		
Sted	Frederiksberggade 2, 2. sal, 1459 København K		
Deltagere	Karina Heuer Bach	Bestyrelsesformand (DIS fonden)	KHB
	Bjarke Lindemann Jepsen	Best. Medlem (DIS fonden)	BLJ
	Johan Jakobsen	Næstformand (Amager kollegiet)	JJA
	Robert Nielsen	Best. Medlem (Københavns kommune)	RNI
	Henrik Qvistgaard	Best. Medlem (Danasvej)	HQV
	Annelise Svane Synnestvedt	Best. Medlem (Rahbekhus)	ASY
	Kirstine Pedersen	DSF	KPE
	Jens Bonde Mikkelsen	DSA	JBM
Afbud	Mathilde Lund Schjøtz	Best. Medlem (Tårnby kollegiet)	MLS
Administrator	Iben Koch	UBSBOLIG A/S	IKO
	Gregers Andersen	UBSBOLIG A/S	GAN

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 6. december 2017
4. Social vicevært Hillerød – Status
5. Helhedsplan Birkebjerg kollegiet - Status
6. Kursusvirksomhed/Kaospilot
7. Vedtægtsændring
8. Meddelelser
 - a) Fra administrationselskabet
 - b) Fra formanden
 - c) Fra den øvrige bestyrelse
 - d) Dokumenter underskrevet siden sidst
 - e) Byggesager
9. Næste møde

Ad 1 Valg af dirigent

Karina Heuer Bach (KHB) blev valgt som dirigent.

Ad 2 Godkendelse af dagsorden

KHB rykkede punkt 6 frem til efter punkt 3 af hensyn til gæsterne fra DSA og DSF. Dagsordenen blev herefter godkendt

Ad 3 Godkendelse af referat af organisationsbestyrelsesmøde den 6. december 2017

Referatet var i henhold til den vedtagne forretningsgang på sidste organisationsbestyrelse allerede udsendt, godkendt og underskrevet digitalt af dirigent og referent.

Ad 6 Kursusvirksomhed/Kaospilot

Der var inden mødet udsendt et bilag fra DSA (vedhæftet) til organisationsbestyrelsen.

Jens Bonde Mikkelsen fra DSA og Kirstine Pedersen fra DSF var inviteret til organisationsbestyrelsesmødet for at fremlægge notatet for organisationsbestyrelsen.

Notatet var udarbejdet på baggrund af møder mellem Johan Jakobsen, Jens Bonde Mikkelsen og Kirstine Pedersen samt et møde med Amagerkollegiets afdelingsbestyrelse.

Johan Jakobsen præsenterede gruppen for organisationsbestyrelsen og ordet blev herefter givet til Jens Bonde Mikkelsen, som gennemgik notatet for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen takkede for et godt notat og oplæg og havde i øvrigt følgende kommentarer:

- Prisniveauet for de 3 nævnte modeller var overraskende høj.
- Organisationsbestyrelsen ønskede noget mere konkret at forholde sig til i de 3 modeller.
- Der skal indarbejdes noget omkring bæredygtighed, således at der ikke igangsættes et stort dyrt projekt, som efter et år eller to skal startes op igen.
- Enighed om at vejen til godt bestyrelsesarbejde går gennem sociale arrangementer.
- Der skal opstilles nogle succeskriterier.

Herefter forlod Jens Bonde Mikkelsen og Kirstine Pedersen mødet så organisationsbestyrelsen kunne drøfte det videre forløb.

Organisationsbestyrelsen besluttede efterfølgende, at Johan Jakobsen arbejder videre med projektet med det udgangspunkt, at man udvælger 4 afdelinger, fortrinsvis afdelinger uden afdelingsbestyrelser (model 1 i bilaget), som eventuelt kan benyttes til et pilotprojekt og der opstilles succeskriterier.

Ad 4 Social vicevært Hillerød – Status

Der var inden mødet udsendt et bilag til organisationsbestyrelsen (vedhæftet) med en status, hvoraf det fremgik, at der pr. 1. februar 2018 er ansat en ny social vicevært, denne gang ikke gennem Social Care men direkte på ejendommen, hvor UBSBOLIG har arbejdsgiveransvaret.

Organisationsbestyrelsen bad UBSBOLIG om, at invitere den nye sociale vicevært Morten Hansen, til næste møde, så organisationsbestyrelsen har mulighed for, at høre lidt om dagligdagen og de tiltag Morten Hansen har foretaget.

Punktet er desuden interessant set i lyset af arbejdet, der pågår med kursusvirksomhed/kaospilot.

Ad 5 Helhedsplan for Birkebjerg kollegiet

Der var inden mødet udsendt et bilag til organisationsbestyrelsen (vedhæftet).

Næstved kommune har desværre ikke været lydhør overfor DUAB's ønsker omkring ombygning til 2 og 3 rums boliger, men fastholder i stedet ombygning til 1 og 2 rums boliger og ønsker lejen nedbragt til et konkurrencemæssigt niveau, som skal være på niveau med eller under det nuværende.

Organisationsbestyrelsen mente at det var urealistisk at foretage en ombygning, hvor der nedlægges en række boliger og samtidig nedbringe lejen, hvis det endelig kan lade sig gøre vil det højst sandsynligt betyde at der i stedet vil opstå tomgang på Sct. Jørgens kollegium.

Organisationsbestyrelsen bad derfor UBSBOLIG om at tage kontakt til Landsbyggefonden med henblik på at få genoptaget den oprindelige sag.

Ad 7 Vedtægtsændring

Københavns kommune har desværre truffet beslutning om ikke længere at udpege bestyrelsesmedlemmer til almene boligorganisationer, DUAB er derfor nødsaget til at skulle have ændret vedtægter da bestyrelsens sammensætning ikke længere opfyldes.

Det blev besluttet at der til næste møde skal sættes en punkt på dagsorden og at bestyrelsesmedlemmerne frem til næste møde tænker over om det skal stilles til forslag at man nedsætter antallet af bestyrelsesmedlemmer til 5 eller fastholder en bestyrelse på 7 og hvem der i så fald skal udpege det sidste bestyrelsesmedlem i stedet for Københavns kommune.

UBSBOLIG udsender sammen med dagsorden til næste møde, DUAB's eksisterende vedtægter samt normal vedtægterne for en almen boligorganisation med repræsentantskab som øverste myndighed.

Ad 8 Meddelelser

1. Fra administrationen

Iben Koch orienterede organisationsbestyrelsen omkring det store arbejde der pt. pågår med persondataforordningen. På næste møde vil der blive forelagt en databehandlertaftale mellem UBSBOLIG og DUAB til underskrift. Databehandlertalen er en standardaftale udarbejdet af BL og Ejendomsforeningen Danmark tilrettet til at blive indgået mellem UBSBOLIG og DUAB.

Gregers Andersen oplyste at de første til ledige boliger på Åboulevarden stort set er udlejet, der er pt. kun en enkelt kontrakt der mangler at blive underskrevet.

Fra formanden

Intet.

2. Fra den øvrige bestyrelse

Intet.

3. Dokumenter underskrevet siden sidst

Ingen dokumenter underskrevet siden sidst

4. Byggesager

Intet nyt siden sidst.

Ad 10 Næste møde

Næste møde er fastsat til den 10. april 2018 kl. 17:00 med forventet afslutning kl. 19:00.

Mødet vil blive afholdt i UBSBOLIG A/S nye lokaler Jernbanegade 4, 4. sal, 1608 København V og der vil i forbindelse med mødet blive serveret lidt at spise i form af en sandwich eller lignende.

Organisationsbestyrelsen ønskede følgende punkter på dagsorden til det næste møde:

- Status Kursusvirksomhed/Kaospilot
- Helhedsplan for Birkebjerg kollegiet – nyt siden sidst
- Nyt om social vicevært Hillerød
- Vedtægtsændring
- Planlægning af årets repræsentantskabsmøde den 30. maj 2018

Dato:

Dato:

Karina Heuer Bach
Dirigent

Gregers Andersen
Referent

Bilag til punkt 4

15 februar 2018

Status på startboligerne i Hillerød

Som nogle måske husker, opsagde vi samarbejdet med Social Care i december 2017.

I forbindelse med ansættelsen af en social vicevært, var vi så heldige at komme i kontakt med Morten S. Hansen, som var ansat på Erhvervsskolen i Hillerød, og som vi har valgt at ansætte pr.1 februar 2018. Morten er uddannet indenfor pædagogik og psykologi, og har brugt størstedelen af sit arbejdsliv på at arbejde med unge, både i forhold til uddannelse/vejledning men også indenfor bl.a. Hillerød kommune som jobafklarings konsulent.

Han har et stort netværk i og omkring uddannelses institutionerne i Hillerød kommune, og en masse spændende ideer omkring beboernes mulighederne for, at skabe et socialt sammenhold på kollegiet, på tværs af startboligerne og kollegiets øvrige beboere.

Status efter den første uge er, at der er skabt kontakt til flere beboere som ønsker et møde med Morten. Der holdes åbent hus med kaffe og te hver eftermiddag, og muligheden for en snak med Morten. En gang om måneden vil der være mulighed for at deltage i fællesspisning, hvor bl.a. elever fra erhvervsskolens kokkehold, vil deltage for at inspirer og vejlede. Der vil endvidere blive arrangeret fælles arrangementer omkring Champion League, og deltagelse i folkekøkken. Arrangementer som gerne skulle skabe et fællesskab til gavn for de mere sårbare beboere.

Morten vil meget gerne deltage på et af de kommende DUAB-møder, for en præsentation af sig selv, samt de ideer og initiativer som er igangsat på kollegiet.

Bilag til punkt 5

15 februar 2018

Status på Birkebjerg Helhedsplan

Siden sidste organisationsbestyrelses, har vi modtaget følgende svar fra Næstved kommunes repræsentant Janus Thygesen.

(Jeg har her til morgen været til møde internt i kommunen, hvor jeg er blevet oplyst, at der er et ønske om, at fastholde kommunens oprindelige ønske om, at Birkebjergkollegiet ombygges til 1 og 2 værelses boliger. Derfor er der på nuværende tidspunkt ikke grundlag for at sende sagen i byrådet med ønsket om, at der kun etableres 2 og 3 værelses boliger. Jeg foreslår vi tager udgangspunkt i den udarbejdede helhedsplan, og arbejder videre med den. Huslejen vil skulle bringes ned til et konkurrencemæssigt niveau. Den nuværende husleje på omkring 4.000 kr. for en etværelses bolig er for høj for en bolig i Næstved.)

Udmelding faldt desværre ikke ud som ønsket, vores ønske var at ombygge til 2-3 værelses boliger, og så ommærke boligerne således at de kunne udlejes som familieboliger.

Hvis Næstved kommune vurderer at behovet for 1-2 værelses boliger er tilstede, anbefaler vi at man tager udgangspunkt i den oprindelig Helhedsplan.

Der er dog en udfordring i forhold til huslejen, idet den i dag ligger på kr. 4.180-. Plus forbrug. Vores forslag vil være at inddrage Landsbyggefonden, for at høre om muligheden for brug af 1/5 ordningen.

Finansiering af nedrivningen af en hel afdeling vil som hidtil finde sted på baggrund af frivillige aftaler mellem boligorganisationen, kommunen, realkreditinstituttet og Landsbyggefonden. Det forventes, at den såkaldte femtedelsordning, som normalt anvendes ved nedrivning af almene boliger, fortsat anvendes.

Vore vurdering er at ved brug af femtedelsordningen, har afdelingen en reel mulighed for at kunne opfylde Næstved kommunens betingelser.

Lovgrundlag til kapitaltilførsel 5 dels ordning.

Kapitaltilførsel m.v. til problemramte afdelinger

Landsdispositions-fonden er en lovbestemt konto i Landsbyggefondens bogholderi.

Landsbyggefonden kan yde støtte som lån eller tilskud til almene boligafdelinger, hvor der er konstateret så væsentlige økonomiske problemer, at disse vil kunne vanskeliggøre afdelingens videreførelse.

Landsbyggefonden overfører hvert år halvdelen af indbetalingerne til den fælles moderniseringsfond til en landsdispositionsfond. Der tilskrives renter svarende til diskontoen. Hvis Landsbyggefonden i et år yder støtte af landsdispositionsfondens midler, som overstiger indeståendet i denne fond, forøges overførelsen fra den fælles moderniseringsfond til landsdispositionsfondens med indtil 50%.

Landsbyggefonden kan af midlerne fra landsdispositionsfondens, give tilsagn om udligning af opsamlede underskud m.m. og andre nødvendige foranstaltninger.

Støtten ydes som lån eller tilskud efter fondens nærmere bestemmelse.

Landsbyggefonden kan gøre støtten betinget af, at boligorganisationen og et eventuelt forretningsførerselskab eller et andelsselskab i videst muligt omfang medvirker til en genopretning af den pågældende afdelings økonomi.

Fonden kan herunder stille krav om, at boligorganisationen anvender eventuelle midler - f.eks. trækingsretten - til sådanne ombygninger m.v. i afdelingen, at disse svarer til en tredjedel af fondens støtte til fysiske investeringer i afdelingen.

Lånet kan henstå rente- og afdragsfrit uden tidsbegrænsning. Lånet kan dog forlanges forrentet og afdraget efter fondens bestemmelser, såfremt afdelingens økonomi forbedres. Der er opnået en forståelse med realkreditinstitutterne om deres fortsatte medvirken i driftsstøtten på et akkordmæssigt grundlag. De enkelte institutter tager hver for sig stilling til eventuel medvirken i en konkret sag. På grundlag af denne aftale er fordelingsmodellen ved kapitaltilførsel således:

Boligorganisation	1/5
Realkreditinstitut	1/5
Landsdispositionsfond	2/5
Beliggenhedskommune	1/5

Herudover kan forudsættes bidrag fra egen trækingsret og fælles puljemidler i Landsdispositionsfondens.

Reglerne for kapitaltilførsel fra Landsdispositionsfondens m.fl. baseres på en samlet vurdering af afdelingens situation og behovet for renoveringsudgifter, beboeraktiviteter, udlejningsinitiativer m.v. Forslag til driftsstøtten beregnes herefter ved en tilbageregning for at sikre afdelingens økonomi og huslejeniveau på et acceptabelt niveau. Driftsstøtten har ikke mulighed for generelt at forskyde huslejeniveauet. Der søges en balance mellem omkostningslejen - efter eventuel renovering - og den markedsbestemte maximumsleje for det pågældende byggeri.

Landsbyggefonden har særlig hjemmel i almenboligloven til at forudsætte kommunens deltagelse i driftsstøtten, hvilket ikke har været fraveget i noget tilfælde. Tilsvarende bestemmelser gælder over for de implicerede boligorganisationer, forudsat at der er disponibel egenkapital e. Lign. til rådighed.

Det bemærkes, at sagsbehandlingen vedrørende Landsdispositionsfonden foregår ved indstilling til samarbejdspartnerne i den særlige driftsstøtte (boligorganisationen, realkreditinstitutterne og beliggenhedskommunen).

Tidsforløbet i hver enkelt sag afhænger i høj grad af lokale forhold. Det samlede projekt skal eventuelt i flere omgange forelægges for afdelingsmødet (beboermødet) og kommunalbestyrelsen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Gregers Andersen

Underskriver

På vegne af: UBSBOLIG A/S

Serienummer: CVR:34892776-RID:26919371

IP: 91.215.163.166

2018-03-12 08:33:22Z

NEM ID 

Karina Heuer Bach

Underskriver

På vegne af: DUAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-509302852523

IP: 128.0.73.12

2018-03-13 14:25:47Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>