

REFERAT
af ordinært bestyrelsesmøde nr. 2025-3 torsdag den 27. marts 2025
Boligforeningen VIBO, Sankt Peders Stræde 49 A, 1453 København K

Til stede:

Fra organisationsbestyrelsen: Birgitte Langballe, Frank Jensen, Ismet Dzemaili, Lisa Andersen
Fredrik Sørensen deltog på Teams under pkt. 1 - 8 og 12

Fra administrationen: Carsten Krabbe, Henrik Nielsen, Tina Kastberg
Anne-Merethe Bryder deltog under pkt. 5 - 7
Klaus Juelshøj deltog under pkt. 10 – 12

Afbud: Lone Karas Heftholm, Flemming Kristensen

Mødeleder: Birgitte Langballe

Dagsorden:

1. Beslutning: Godkendelse af referat af den 20. februar 2025
2. Beslutning: Udflytning af organisationsbestyrelsesmøder
3. Beslutning: Deltagelse i årlig BL-konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer
4. Beslutning: Seminar for organisationsbestyrelsen 9. til 10. maj 2025
5. Beslutning: Godkendelse af huslejestigninger den 1/7 2025
6. Drøftelse: Differentieret administrationsbidrag
7. Drøftelse: Økonomisk udfordring i afdeling 827, Samuels Hus
8. Drøftelse: Anvendelse og indretning af Sankt Peders Stræde
9. Drøftelse: Samarbejde med andre boligforeninger/administrationsselskaber
10. Orientering: Astatas Have
11. Orientering: Afdelingsmøde om fortætningsprojekt i afdeling 111
12. Orientering: Afdelingsmøde om fortætningsprojekt i afdeling 109
13. Orientering: organisationsændring / nedlæggelse af direktion
14. Orientering: Dokumentationspakker marts 2025
15. Meddelelser
16. Beslutning: Punkter der ikke offentliggøres
17. Eventuelt
18. Bestyrelsens kvarter
19. B-bilag

Ad pkt. 1. Beslutning: Godkendelse af referat af den 20. februar 2025

Organisationsbestyrelsen godkendte referat af bestyrelsesmøde af 20. februar 2025.

Ad pkt. 2. Beslutning: Udflytning af organisationsbestyrelsesmøder

Som led i indsatsen for at revitalisere VIBOs beboerdemokrati og understøtte de lokale fællesskaber foreslås det, at organisationsbestyrelsen som et forsøg afholder to organisationsbestyrelsesmøder i 2025 lokalt.

Formålet med at holde organisationsbestyrelsesmøderne lokalt er at få en tættere og løbende dialog mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelserne.

Organisationsbestyrelsen besluttede som et forsøg følgende:

- at to af de ordinære bestyrelsesmøder i 2025 afholdes lokalt i VIBOs afdelinger
- at møderne afholdes i et beboerlokale eller på et områdekontor, og at den første time af de udflyttede møder reserveres til dialog med afdelingsbestyrelser i området
- at afdelingsbestyrelserne inviteres og kan tilmelde sig på forhånd, og at afdelingsbestyrelserne har mulighed for at melde emner ind, de ønsker at drøfte
- at mødet den 24. april 2025 afholdes i område Nord
- at mødet den 25. september 2025 afholdes i område Vest

Ad pkt. 3. Beslutning: Deltagelse i årlig BL-konference for organisationsbestyrelsesmedlemmer

BL afholder den årlige konference for organisationsbestyrelser den 13. september 2025 i Nyborg med overnatning til den 14. september. Der er ikke fastsat et program for konferencen endnu.

Tilmeldingsfristen er den 8. september 2025. Administrationen dækker udgifter til konference samt transport for de af organisationsbestyrelsens medlemmer, som ønsker at deltage.

Det blev besluttet, at punktet medtages på bestyrelsesmødet den 24. april 2025, hvor der tages stilling til organisationsbestyrelsens deltagelse i den årlige BL- konference.

Ad pkt. 4. Beslutning: Seminar for organisationsbestyrelsen 9. til 10. maj 2025

På baggrund af organisationsbestyrelsen drøftelser og beslutninger på sidste møde vedrørende seminaret den 9.- 10. maj 2025 har administrationen udarbejdet forslag til program, som blev godkendt af organisationsbestyrelsen.

Programmet indeholder følgende temadrøftelser:

- Fremtidens VIBO
- Målsætningsprogram 2026 – 2030
- Grøn omstilling og bæredygtighed
- Revitalisering af beboerdemokratiet
- Genhusning og de 11 fysiske helhedsplaner

Seminaret afvikles på Scandic Falkoner på Frederiksberg.

Ad pkt. 5. Beslutning: Godkendelse af huslejestigninger den 1/7 2025

Anne-Merethe Bryder forelagde punktet og oplyste, at huslejestigningerne er blevet godkendt i alle afdelinger, bortset fra en enkelt afdeling, som først afholder ordinært afdelingsmøde primo april.

Organisationsbestyrelsen godkender de driftsmæssige huslejestigninger fra den 1. juli 2025 i afdelingerne.

Ad pkt. 6. Drøftelse: Differentieret administrationsbidrag

Carsten Krabbe redegjorde for VIBOs administrationsbidrag. I VIBO har man valgt den model, at alle lejemål betaler samme administrationsbidrag, uanset de reelle administrative byrder, der er forbundet med administration af afdelingen.

Den administrative byrde ved små afdelinger er generelt større end ved større afdelinger. Hertil kommer, at de små afdelinger er økonomiske sårbare, når der er uforudsete udgifter.

Ældre- og ungdomsboliger er også administrationstunge uanset afdelingsstørrelse, da der er langt mere administrativt arbejde forbundet med disse typer af boliger. Det gælder både ift. ind- og udflytning, dialoger med kommuner og andre myndigheder, kontrol af studieaktivitet herunder væsentligt flere beboerhenvendelser og klager.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes forslag til differentieret administrationsbidrag i VIBO.

En evt. model for ændret administrationsbidrag skal, hvis det er det, som organisationsbestyrelsen beslutter, endeligt vedtages af repræsentantskabet.

Ad pkt. 7. Drøftelse: Økonomisk udfordring i afdeling 827, Samuels Hus

Afd. 827, Samuels Hus, som er en ombygget kirke, har 32 ungdomsboliger og 2 familieboliger. Afdelingen blev taget i brug i 2017. Som i de fleste nyetablerede afdelinger er huslejeniveauet relativt højt. Afdelingens økonomi er dog udfordret.

Afd. 827 har tidligere modtaget et rentefrit lån fra dispositionsfonden. I dette års budget afdrages lånet ikke grundet et nyt stort underskud. Der skal derfor snarest indkaldes til et ekstraordinært afdelingsmøde, og findes en løsning på afdelingens økonomiske udfordringer.

Organisationsbestyrelsen drøftede de økonomiske udfordringer i afdelingen, herunder de mulige løsninger.

Organisationsbestyrelsen anbefaler følgende løsningsmodel til afdelingsbestyrelsen/ beboerne i afd. 827:

- At afdelingens beboerlokale udlejes og indbringer en større årlig indtægt. En udlejning af beboerlokalet skal ske på markedsvilkår. Udlejning af beboerlokalet vil betyde, at det rentefrie lån kan tilbagebetales relativt hurtigt, og at der kan opbygges en større økonomisk robusthed i afdelingen.
- En mindre del af indtægten fra udlejningen af beboerlokalet kan beboerne evt. anvende til at "leje sig ind" i et beboerlokale hos en af de øvrige VIBO-afdelinger i området.
- Under forudsætning af at beboerlokalet udlejes, vil der eventuelt være mulighed for, at organisationsbestyrelsen bevilliger afd. 827 yderligere et rentefrit lån fra dispositionsfonden til dækning af underskuddet i regnskabsåret 2024/2025.

Ad pkt. 8. Drøftelse: Anvendelse og indretning af Sankt Peders Stræde

VIBO har med huset i Sankt Peders Stræde 49A nogle attraktive og unikke rammer, som kunne anvendes i arbejdet med at revitalisere beboerdemokrati og fællesskab i VIBO.

Den attraktive 5. sal og 1. sal bruges kun til møder, som medarbejderkantine og til større arrangementer. Det foreslås derfor, at Sankt Peders Stræde også gøres til centrum for tværgående beboerarrangementer i VIBO. Konkret foreslås det, at 1. og 5. sal indrettes som såkaldte multifunktionsrum, der både kan anvendes af medarbejdere i dagligdagen samt til beboerdemokratiske og/eller eksterne arrangementer.

Organisationsbestyrelsen drøftede rammer for anvendelse og ny indretning af 1. og 5. sal i Sankt Peders Stræde. Organisationsbestyrelsen bakker op om indretning af 1. og 5. sal som

multifunktionelle rum. Organisationsbestyrelsen forelægges en sag om de økonomiske konsekvenser.

Ad pkt. 9. Drøftelse: Samarbejde med andre boligforeninger/administrationsselskaber

Carsten Krabbe redegjorde for punktet, herunder VIBOs ambition om at bestå som en mindre, nær, agil og veldrevet boligorganisation. Det betyder konkret, at det er en prioritet for VIBO at "stå selv" og have egen administration, egen drift og egen politisk organisation. Dette betyder dog ikke, at VIBO altid bør, skal eller kan stå alene, hverken politisk, strategiske eller operationelt.

Gensidige forpligtende samarbejder med andre boligorganisationer og administrationsselskaber vurderes at kunne styrke VIBO.

Organisationsbestyrelsen drøftede VIBOs strategiske og operationelle samarbejder med andre boligforeninger/administrationsselskaber og bakker op om, at der arbejdes videre med dette.

Ad pkt. 10. Orientering: Astas Have

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om de fortsatte udfordringer og drøftelser med Alfa Development om at få færdiggjort byggeriet af hhv. 31 almene og 30 private boliger på Sundholmsvej på Amager. Byggeriet af Astas Have sker i en såkaldt delegeret bygherremodel, hvor Alfa Development er ansvarlig for byggeriet.

Der er bygget p-kælder på grunden. Men byggeriet har stået stille siden maj 2022, hvor den daværende entreprenør gik konkurs, og Alfa Development er efterfølgende ikke kommet videre på grund af de stigende priser på byggeri.

Klaus Juelshøj orienterede om, at de seneste meldinger fra Alfa Development har været, at de ønsker at gøre byggeriet færdigt hurtigst muligt, herunder de 31 almene boliger. Administrationen opretholder presset på Alfa Development for at opfylde den indgået aftale.

Klaus Juelshøj oplyste endvidere om, at arbejdes på at få iværksat en forskønnelse af byggepladsen, i første omgang via et grønt hegn mm. Der ved at blive udarbejdet en ansøgning til en ekstern pulje til forskønnelse.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad pkt. 11. Orientering: Afdelingsmøde om fortætningsprojekt i afdeling 111

Klaus Juelshøj orienterede om, at der den 25. marts 2025 blev afholdt afdelingsmøde om fortætning i afdeling 111. Afdelingsmødet stemte med et stort flertal ja til at der arbejdes videre med et fortætningsforslag. Fortætningen skal gennemføres i forlængelse af den kommende fysiske helhedsplan.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad pkt. 12. Orientering: Afdelingsmøde om fortætningsprojekt i afdeling 109

Klaus Juelshøj orienterede om, at der den 17. marts 2025 blev afholdt afdelingsmøde om fortætning i afdeling 109. Afdelingsmødet stemte med et stort flertal nej til fortætningsforslaget, og der arbejdes derfor ikke videre med et fortætningsprojekt i afdelingen. Der arbejdes videre med den fysiske helhedsplan i afd. 109.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad pkt. 13. Orientering: organisationsændring / nedlæggelse af direktion

Vicedirektør Henrik Nielsen har valgt at gå på pension og har sidste arbejdsdag den 19. juni 2025. I forbindelse med Henrik Niensens fratrædelse er det besluttet, at VIBOs direktion, som består af direktør og vicedirektør nedlægges. Fremadrettet er det chefgruppen, som er det ledelsesmæssige centrum i VIBO.

Formålet med at nedlægge direktionen er at understøtte arbejdet med at sikre VIBO som en nær, agil og handlingsorienteret boligorganisation.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Ad pkt. 14. Orientering: Dokumentationspakker marts 2025

Der blev orienteret om følgende dokumentationspakker:

- Den boligsociale indsats
- Ejendomsservice & hverdagsdemokrati
- Administration & HR
- Udlejningsområdet.

Organisationsbestyrelsen tog dokumentationspakkerne til efterretning.

Ad pkt. 15. Meddelelser

Der blev orienteret om diverse meddelelser.

Ad pkt. 16. Beslutning: Punkter der ikke offentliggøres

Alle punkter offentliggøres.

Ad pkt. 17. Eventuelt

Der forekom ikke noget under eventuelt.


Ad pkt. 18. Bestyrelsens kvarter

Ad pkt. 19. B-bilag

Referent: Tina Kastberg

Godkendt den 25/4 - 25


Formand Birgitte Langballe


Direktør Carsten Krabbe