



Nyhedsbrev

- for afdelingsbestyrelser og medarbejdere

Møder/kurser mm. 2007/2008:

Temamøder:

Boligpolitisk emne
6. maj 2008, kl. 17.00 - 20.00

Formandsmøde
20. maj 2008, kl. 17.00

Kurser:

Konfliktløsningskursus
over 2 aftener
1. april 2008, kl. 17.00 - 20.00
8. april 2008, kl. 17.00 - 20.00

Regnskabs- og budgetkursus
over 2 aftener
9. september 2008,
kl. 17.00 - 20.00
16. september 2008,
kl. 17.00 - 20.00

Arrangementer i øvrigt:

Kursus for nye afdelings-
bestyrelsesmedlemmer
25./26. april 2008

Konference for afdelings-
bestyrelser
3./4. oktober 2008

Ordinært repræsentantskabsmøde i
VIBO København
29. november 2007, kl. 19.00

Ordinært repræsentantskabsmøde i
VIBO København
27. november 2008, kl. 19.00

Boligforeningen VIBO

Sankt Peders Stræde 49 A
Postboks 2204
1018 København K
Tlf: 3342 0000
Fax: 3342 0060
E-mail: vibo@vibo.dk
Internet: www.vibo.dk

Red.:

Kaare Vestermann (ansv.)

Pia Mortensen

Nyhedsbrevet udsendes til VI-
BO's medarbejdere, selskabs-
og afdelingsbestyrelser.
Oplag: 350

Nyt fra afdelingerne

Afd. 108, Bogtrykergården, Urafstemning

Den 10. september 2007 blev der afholdt ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 108, Bogtrykergården.

Mødet blev afholdt med baggrund i, at over 25% af lejerne i afdelingen havde fremsat skriftlig anmodning om at få et ekstraordinært afdelingsmøde om salg af boligerne i afd. 108 som ejerlejligheder.

Til det ekstraordinære afdelingsmøde var der et meget stort fremmøde.

Administrationen deltog i mødet, hvortil der var udarbejdet eksempler på, hvad det ville koste at købe en 4-rums bolig på 94 m² i afd. 108, i forhold til at bo i den samme lejlighed som lejer.

En lejer vil, når der er betalt husleje, vand og varme månedligt sidde for 6.438 kr.

Såfremt man køber den pågældende lejlighed vil man, når der er betalt afdrag, vand, varme og ejerforeningsbidrag, månedligt sidde for brutto 14.535 kr. og netto 11.155 kr.

De pågældende priseksempler er beregnet på baggrund af Realkreditrådets m² priser og et 30 årigt rentemaksimum lån, hvor renten er variabel, men højst kan komme op på 6%.

På afdelingsmødet traf man beslutning om, at der skulle afholdes urafstemning om salg af afd. 108's boliger som ejerlejligheder.

Til urafstemningen blev der afgivet 119 stemmer, der fordelte sig som følger: 51 stemte for salg og 68 stemte imod salg af afdeling 108's boliger.

På baggrund af den afholdte urafstemning vil der således ikke ske salg af afdeling 108's boliger som ejerlejligheder.



Foreningsnyt

Græsted-Gilleleje

På ekstraordinære repræsentantskabsmøder, henholdsvis den 12. september 2007 og 25. september 2007, blev det vedtaget at selskabet - med baggrund i kommunesammenlægningen - ændrer navn til Boligselskabet Gribskov Kommune s.m.b.a. Selskabets vedtægter konsekvensrettes jf. beslutningen, der træder i kraft, når de tilrettede vedtægter er godkendt af Gribskov Kommune.

På bestyrelsesmøde den 25. september 2007 tiltrådte bestyrelsen i VIBO Græsted-Gilleleje dels boliggarantibeviser, dels justering af opskrivnings- og ajourføringsgebyr fra 100 til 150 kr.

Boliggarantibevis

Med virkning pr. 1. april 2007 blev bekendtgørelse om udlejning af almene boliger ændret.

Med lovændringen blev der indført mulighed for, at boligorganisationerne kan beslutte at tilbyde boliggarantibeviser til lejere som fraflytter. Et boliggarantibevis giver den fraflyttede lejer fortrinsret på ventelisten.

I sidste Nyhedsbrev nr. 2 af juli 2007 blev der orienteret om dette, og at VIBO København havde tiltrådt ordningen.

Efterfølgende har man også i VIBO Græsted-Gilleleje tiltrådt ordningen med boliggarantibeviser. I VIBO Skævinge vil spørgsmålet blive behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

Siden 1. november 2007 har der været mulighed for, at fraflyttede lejere har kunnet købe boliggarantibeviser. Det er en betingelse, at boliggarantibeviset købes i forbindelse med fraflytningen.

BL INFORMERER

Råderetsbeløb, påkravsgebyr, beboerklagenævnsgæbyr - regulering af satserne

Efter reglerne om råderet har en beboer, der har gennemført forbedringer, ret til økonomisk godtgørelse:

A. Maksimum for godtgørelsen, ifølge driftsbekendtgørelsen § 88 stk. 5, vil højst kunne udgøre 105.808 kr.

Det nævnte beløb skal først anvendes fra starten af det regnskabsår, der påbegyndes efter *den 31. december 2007*.

B. *Påkravsgebyret*, efter lov om leje af almene boliger § 90, stk. 2, der skyldes for sen betaling af leje og anden pligtig pengeydelse i lejeforholdet, er i hele 2008 forhøjet med 2 kr. til *123 kr. + som sædvanlig 2% af det skyldige beløb ud over 1.000 kr.*

C. *Beboerklagenævnsgæbyr/-beløb* for indgivelse af sager for beboerklagenævn, jf. § 102, stk. 1 i lov om leje af almene boliger, forhøjes ligeledes i 2008 med 2 kr. til 123 kr.

GODT NABOSKAB

I den 4-årige aftale, som boligselskaberne har indgået med Københavns Kommune om supplerende anvisning og fleksibel udlejning, er der følgende succeskriterier:

- Større andel af beboere i arbejde
- Større andel af beboere under uddannelse
- Forbedret integration
- Forbedret beboertilfredshed

Hvordan måler man beboertilfredshed?

KAB og Rådgivende Sociologer A/S har med støtte fra Real Dania og Landsbyggefonden udviklet redskabet NaboSkabet, der måler hvor godt man som beboer har det med hinanden, der hvor man bor. Der måles således på de såkaldte ”bløde værdier”.

Københavns Kommune har som et led i den indgåede aftale om supplerende anvisning og fleksibel udlejning afsat 1 mio. kr. til undersøgelsen godt naboskab.

Måleredskabet er et spørgeskema, der består af omkring 50 spørgsmål, der er koblet til en database. I spørgeskemaet stilles der spørgsmål om:

- Tilfredshed med at bo i området
- Daglig kontakt til og opfattelse af naboer i området
- Forbindelser og socialt netværk udenfor området
- Opfattelse af det fysiske miljø som kriminalitet og hærværk i området
- Tryghed ved at bo og færdes i området
- Trivsel i området

Undersøgelsen forventes afviklet i løbet af 2007 og 2008. Der udfærdiges en opfølgende undersøgelse af de udvalgte afdelinger i 2010 for at belyse en eventuel udvikling i forhold til godt naboskab.

Der er udvalgt i alt 40 afdelinger, som deltager i undersøgelsen.

Afdelingerne er opdelt på følgende måder:

- Højrisikoområde
- Risikoområde
- Neutralområde

To af VIBO's afdelinger er blevet udvalgt. Afd. 113, Støberigården er udvalgt som højrisikoområde. Afd. 134, Vibeengen er udvalgt som neutralområde.



Når undersøgelsen er færdig og er blevet evalueret, vil besvarelsene give resultater, som blandt andet kan bruges til at løse problemer i boligafdelingerne. Måleredskabet leverer nemlig, udover en måling af beboernes oplevelse af naboskabet i deres boligområde, også inspiration til hvilke tiltag der kan tages op af en afdelingsbestyrelse. Også nye ideer, der kan styrke og eventuelt forbedre naboskabet i boligområdet, vil kunne blive bragt frem ved brug af undersøgelsen.

Det er meningen at måleredskabet NaboSkabet, når undersøgelsen er færdig, skal kunne bruges på VIBO's øvrige afdelinger.

Møder og arrangementer

Temamøde om afdelingsbestyrelsens kompetence 18. september 2007

Der afholdtes en velbesøgt temaaften, med 52 deltagere, om henholdsvis husorden og om afdelingsbestyrelsens opgaver og kompetence.

Indlæg til begge emner blev varetaget af Tina Kastberg og begge emner gav anledning til mange spørgsmål, kommentarer og drøftelser.

Indlæg og bilag kan ses på VIBO's hjemmeside under Om VIBO, Møde-/kursuskalender, Afholdte møder.

Formandsmøde den 30. oktober 2007

18 deltog i formandsmødet i Sankt Peders Stræde.

Dagsordenen indeholdt en drøftelse af, hvilke forventninger der var til foreningsbestyrelsen samt en drøftelse om holdningerne til salg af almene boliger.

Næste formandsmøde er aftalt til 20. maj 2008, kl. 17.00 i Sankt Peders Stræde.

Konference for afdelingsbestyrelser

Årets konference for afdelingsbestyrelser blev afholdt på KolleKolle den 5./6. oktober 2007.

66 var tilmeldt konferencen, der om fredagen den 5. oktober havde et indlæg fra beskæftigelses- og integrationsborgmester Jakob Hougaard, der kom ind på emnerne:

- Hvorledes vendes udviklingen i de udsatte boligområder
- Ny integrationspolitik, boligaftale med BL's 1. kreds og helhedsplaner
- Samarbejde afdeling, boligorganisation og kommune

Selv om der gik lidt "København" i indlægget, gav borgmesterens punkter anledning til livlig debat.



Fortsættes side 5..

Fortsat fra side 4..

Fredag aften stod på middag, musik og underholdning med Dario Campeotto.



Lørdag den 6. oktober indledtes drøftelsen af foreningsbestyrelsens oplæg til vedtægtsændringer. Resultatet af gruppetilbagemeldingen drøftes i foreningsbestyrelsen med henblik på, at der forelægges et justeret oplæg til repræsentantskabsmødet den 29. november 2007.

Sidste indlæg på konferencen var med overskriften "Fremtidssikring af almene boliger". Byggechef Rolf Andersson fra KAB gav - efter en lidt sen ankomst - et inspirerende indlæg om, hvorledes der for de enkelte afdelinger kunne udarbejdes en fremtidsanalyse, der med udgangspunkt i en 10-årsplan, et treårigt bygningsyn og en handlingsplan kunne danne grundlag for drøftelse i den enkelte afdeling om kort- og langsigtede tiltag.




November

VIBO's social-, kultur- og uddannelseskonto

VIBO's bestyrelse har på bestyrelsesmøde den 20. september 2007 justeret reglerne for ansøgning om støtte via VIBO's social-, kultur- og uddannelseskonto.

Reglerne ser herefter således ud:

RETNINGSLINIER

for udbetaling fra VIBO's social-, kultur- og uddannelseskonto

Det kan der søges om

Der kan søges tilskud, inkl. projektering, til helt nye, gerne grænseoverskridende aktiviteter, udsmykninger eller genstande, som kan forøge en afdelings sociale, fysiske og kulturelle værdi.

Der vil blive lagt vægt på om den fremgangsmåde m.v., der anvendes, kan bruges i andre afdelinger og være med til at forny og forbedre disse afdelingers sociale, fysiske og kulturelle værdi.

Der vil endvidere blive lagt vægt på, at det ansøgte tilføres en blivende værdi til afdelingen.

Som eksempler på tilskudsberettigede projekter kan nævnes kunst i afdelingen, udarbejdelse af en samlet plan for afdelingens udemiljø eller til forskønnelse af afdelingens bygninger, nye metoder til involvering af beboerne i det sociale liv i afdelingen, udviklingen af nye frivillige tjenester til ressourcetsvage beboere, oprettelse af sociale og kulturelle netværk i afdelingen, oprettelse af genbrugsordninger eller miljøforbedrende aktiviteter osv.

Der vil ikke kunne ydes tilskud til fester eller engangsarrangementer, der ikke har en grænseoverskridende karakter. Endvidere gives ikke tilskud til anskaffelser, som er naturlige at anskaffe i forbindelse med driften af afdelingen.

Ansøgere samt udformning

Ansøgningen skal foretages af afdelingsbestyrelsen på VIBO's ansøgningskema, som fås ved henvendelse til administrationen hos Jeanne Bergstrøm eller på ejendomskontoret.

Ansøgningsfrister

4 gange hvert år udbetales beløb fra kontoen, og ansøgninger skal indsendes til Boligforeningen VIBO senest den 1/1, 1/4, 1/7 eller 1/10 hvert år, hvorefter bestyrelsen på førstkommande bestyrelsesmøde vil tage stilling til de indkomne ansøgninger.

Bedømmelsesudvalg

Den til enhver tid siddende foreningsbestyrelse for Boligforeningen VIBO behandler ansøgningerne.

Udbetalingstidspunkt og vilkår herfor

Udbetalingsvilkårene fastsættes efter en konkret vurdering af de enkelte projekter og efter aftale med VIBO's regnskabsafdeling.

Tilskud fra VIBO's social-, kultur- og uddannelseskonto

For at opnå så stor en spredning på de uddelte midler som muligt kan en afdeling, der har modtaget tildeling, ikke forvente at modtage midler inden for en 3-årig periode efter tilsagnsdatoen.

For afdelinger, der har ansøgt og fået bevilget mindre beløb end kr. 15.000, gives tilladelse til inden for 3-års perioden at fremsende fornyet ansøgning dog således, at den samlede sum, der ansøges om, i 1. og 2. ansøgning inden for den 3-årige periode, ikke må overstige kr. 15.000.

Såfremt 2. ansøgning bevilges af bestyrelsen, vil datoen for ansøgning 2 danne grundlag for en ny 3 årig karenstid.

Ansøgningskema kan rekvireres hos Jeanne Bergstrøm på telefon 3342 0016 eller på mail jea@vibo.dk

Jurahjørnet

Lejer med kriminel og voldelig adfærd

I slutningen af oktober måned var der i en af VIBO's afdelinger en ret voldsom episode, hvor en lejer blev anholdt for at have voldtaget og udøvet vold mod en mindreårig pige i sin lejlighed.

Dette rejser en masse spørgsmål, bl.a. hvordan kommer man af med en sådan lejer, da der selvfølgelig ikke er nogen, som ønsker at have vedkommende boende.

Når man ser på en lejer med en sådan adfærd som den beskrevne, eller anden form for voldelig adfærd, er der forskellige situationer, som juridisk har betydning for, hvilken paragraf man anvender i almenlejeloven til at ophæve det pågældende lejemål.

Den første situation vil være, at lejeren har udøvet den kriminelle og voldelige adfærd i afdelingen, altså inden for afdelingens matrikelnummer, mod en beboer som bor i afdelingen.

Den anden situation vil være, at lejeren har udøvet den kriminelle og voldelige adfærd i afdelingen, men mod en beboer, som ikke bor i afdelingen.

I den første situation sker ophævelsen af lejemålet med baggrund i Almenlejelovens § 90 stk. 1, nr. 7, sammenholdt med samme lovs § 81 stk. 1 nr. 1, hvorefter ophævelse kan ske, når en lejer udøver fysisk vold over for lejere i ejendommen eller andre, der lovligt færdes i ejendommen.

I den anden situation sker ophævelsen af lejemålet med baggrund i Almenlejelovens § 90 stk. 1, nr. 12, hvorefter ophævelse kan ske, når lejeren i øvrigt misligholder sine forpligtigelser på en sådan måde, at lejrens fjernelse er påkrævet.

Det bemærkes, at i situation 2 vil der kun kunne ske ophævelse, når der er talt om et forhold af grov karakter, som f.eks. den ovenfor beskrevne adfærd.

Tiltrædelse:

Kontorelev
Sandie Rousing
Sankt Peders Stræde/
regnskab pr. 1.8.07

Kontorassistent
Charlotte Nyborg
Sankt Peders Stræde/
udlejning pr. 15.8.07

Kontorassistent
Birthe Larsson
Sankt Peders Stræde/
udlejning pr. 1.9.07

Ejendomsmester
Morten Rasmussen
Driftsområde Nivå pr. 22.10.07

Kontorassistent
Karin Dyst
Sankt Peders Stræde/
udlejning pr. 1.11.07

Kontorassistent
Berit Mikkelsen
Driftsområde Syd pr. 1.11.07

Fratrædelse:

Jan Larsen
Sankt Peders Stræde/udlejning
pr. 31.7.07

Michael Jul Larsen
Driftsområde Nivå
pr. 31.8.07

Katja Bolvig
Driftsområde Vest
pr. 30.11.07

Fødselsdage:

Joy Lærke Larsen
Driftsområde Nivå
30 år den 24.12.07

Tommi Larsen
Driftsområde Nivå
60 år den 21.2.08

Jubilæer:

Michael Klitsgaard
Driftsområde Syd
25 år den 1.1.08

Tina Kastberg
Sankt Peders Stræde/
Drift-administration
10 år den 1.1.08

Kenn Staudorf
Driftsområde Syd
10 år den 15.2.08

Susanne Lorentzen
Driftsområde Syd
10 år den 21.2.08

<p><u>Regnskabsafdelingen:</u> Sekretariat, intern revision og boligsociale opgaver Erland Germer: Tlf.: 3342 0045 E-mail: eg@vibo.dk</p>	<p><u>Driftsafdelingen:</u> Administration, nybyggeri, teknik, juridisk afdeling, edb, drift-afdelinger og udlejning Kaare Vestermann: Tlf.: 3342 0020 - E-mail: kv@vibo.dk</p>	
<p><u>Sekretariat:</u></p> <p>Jeanne Bergstrøm Tlf.: 3342 0016 - E-mail: jea@vibo.dk</p> <p><u>Intern revisor:</u> Merethe Bryder Tlf.: 3342 0031 E-mail: amb@vibo.dk</p> <p>Følgende medarbejdere varetager ansvaret for de enkelte afdelinger:</p> <p>Henning B. Jacobsen: Afd.: 121, 135 og 141. Tlf.: 3342 0052 E-mail: hbj@vibo.dk</p> <p>Brigitte Tolderlund: Afd.: 113, 225, 238, 265, 266, 267, 268, 270, 293, 350, 395, 397, 210, 211, 306 og 819 Tlf.: 3342 0046 E-mail: bto@vibo.dk</p> <p>Yvonne Ersgaard: Afd.: 101, 102, 103, 105, 820 og 960 – 972. Tlf.: 3342 0053 E-mail: ye@vibo.dk</p> <p>Pernille Steffensen Afd.: 106, 107, 108, 117, 123, 127, 133, 147, 155, 177 og 187. Tlf.: 3342 0055 E-mail: ps@vibo.dk</p> <p>Dinah Stuhde: Afd.: 104, 110, 116, 119, 120, 129, 140, 153, 159, 173, 199, 812, 830, 981 og 985 Tlf.: 3342 0047 E-mail: stuhde@vibo.dk</p> <p>Britt L. Petersen: Afd.: 134 og 142 Tlf.: 3342 0054 E-mail: blp@vibo.dk</p> <p>Linda Andersen: Kreditoransvarlig Afd.: 109, 111, 112, 114, 115, 118, 122, 137, 175, 179, 802 og 810 Tlf.: 3342 0051 E-mail: lan@vibo.dk</p>	<p><u>Drift-administration:</u></p> <p>Margit Kunze Tlf.: 3342 0019 - E-mail: mk@vibo.dk</p> <p>Pia Mortensen: Tlf.: 3342 0023 - E-mail: pia@vibo.dk</p> <p><u>Drift-teknik:</u> Renovering/internet/telefoni/tv:</p> <p>John Christensen Tlf.: 3342 0024 - E-mail: jc@vibo.dk</p> <p>H.C. Stolten: Tlf.: 3342 0028 - E-mail: hc@vibo.dk</p> <p>Vibeke Klysner Tlf.: 3342 0021 - E-mail: vibs@vibo.dk</p> <p><u>Juridisk afdeling:</u></p> <p>Tina Kastberg: Tlf.: 3342 0036 - E-mail: tinak@vibo.dk</p> <p><u>Edb:</u></p> <p>Lars Jensen: Tlf.: 3342 0018 - E-mail: lj@vibo.dk</p> <p><u>Drift-afdelinger (Midt, Syd, Øst):</u></p> <p>Henrik Nielsen (Midt, Syd, Øst) Tlf.: 3342 0032 - E-mail: hn@vibo.dk</p> <p>Svend Olsen (Midt) Tlf.: 3342 0027 - E-mail: so@vibo.dk</p> <p>Kåre Andresen (Syd) Tlf.: 3342 0035 - E-mail: ka@vibo.dk</p> <p>Kim Andersen (Øst) Tlf.: 3342 0034 - E-mail: kia@vibo.dk</p> <p>Sussi Høiagaard (Midt/Syd) Tlf.: 3342 0022 - E-mail: sh@vibo.dk</p> <p>Berit Mikkelsen (Syd) (Afd. 112, 114, 116, 133, 140, 153, 819) Tlf.: 3254 2614 - E-mail: bm@vibo.dk</p> <p>Alice A. Jespersen (Øst) Tlf.: 3531 1500 - E-mail: oest@vibo.dk</p>	<p><u>Drift-afdelinger (Nord, Nivå, Vest):</u></p> <p>Søren Kjerulff (Nord, Nivå, Vest) E-mail: sk@vibo.dk</p> <p>Helle F. Jonassen (Nord) Tlf.: 4839 4647 - E-mail: nord@vibo.dk</p> <p>Stina Hallkvist Guidje (Nivå) Tlf.: 4914 4213 - e-mail: nivaa@vibo.dk</p> <p>Katja A. Bolvig (Vest) Tlf.: 4656 2611 - e-mail: vest@vib.dk</p> <p><u>Udlejning:</u></p> <p>Annie Johansen: E-mail: aj@vibo.dk</p> <p>Lisa Andersen: E-mail: la@vibo.dk</p> <p>Charlotte Nyborg: E-mail: cn@vibo.dk</p> <p>Birthe Larsson: E-mail: bl@vibo.dk</p> <p>Karin Dyst: E-mail: kd@vibo.dk</p> <p>Marianne Hansen Omstillingen E-mail: mah@vibo.dk</p>
<p>Relevante links:</p> <p>Beboernes hjemmeside:</p> <p>www.vibonet.dk</p> <p>Boligselskabernes Landsfor- enings hjemmeside:</p> <p>www.bl.dk</p>		