



Nyhedsbrev

- for afdelingsbestyrelser og medarbejdere

Møder/kurser m.m. 2013:

Temamøder:

Opfølgning på Lokal Afledning af Regnvand (LAR)

Ekskursion til Malmø

25. maj 2013, kl. 8.45 - 16.30

Beboerdemokrati og naboskab/ sociale medier

24. september 2013,

kl. 17.00 - 20.00

Formandsmøder:

27. august 2013, kl. 17.00

Kurser:

3 edb-kurser

10. april 2013, kl. 16.00 - 20.00

16. april 2013, kl. 16.00 - 20.00

24. april 2013, kl. 16.00 - 19.00

Arrangementer i øvrigt:

Konference for afdelingsbestyrelser

4./5. oktober 2013

Ordinært repræsentantskabsmøde i VIBO København

28. november 2013, 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 VIBOs medarbejdere og afdelingsbestyrelser.

Oplag: 350

VIBO afdeling 101 indstilles til arkitekturpris

Fredensborg Kommune ønsker at sætte fokus på arkitektur og arkitektonisk kvalitet i kommunen. Dette gøres ved at præmiere bygninger og anlæg, der er udført med arkitektonisk kvalitet, og som er med til at gøre kommunen smukkere.

VIBO afdeling 101, Islandshøjparken nr. 17 – 32, er blevet udvalgt til at komme i betragtning til modtagelse af prisen.

Kommunen har meddelt, at bedømmelseskomiteen består af 5 repræsentanter fra kommunen, en repræsentant fra akademisk arkitektforening samt en fotograf fra avisen Ugenyt.

Da prisoverrækkelsen først finder sted på rådhuset den 29. april 2013, ved vi selvfølgelig ikke på nuværende tidspunkt, om VIBO afdeling 101 vinder prisen.


Vi er naturligvis stolte af, at vi i VIBO har gennemført en meget omfattende facaderenovering, som har løftet en af vore bebyggelser op til at fremstå med en meget høj arkitektonisk fremtoning, der har givet anledning til, at afdelingen er kommet i betragtning til denne meget flotte pris for god arkitektur i Fredensborg Kommune.



Nye regler om ajourføringsgebyrer er trådt i kraft den 23. januar 2013 – påmindelse før sletning

En ændring af udlejningsbekendtgørelsen stiller krav om, at alle opnoterede fra den 23. januar 2013 skal have en påmindelse, før de kan slettes fra ventelisten pga. manglende betaling af ajourføringsgebyr.



Dette har VIBO dog praktiseret som en forsøgsordning og som en ekstra  overfor alle opnoterede siden sommeren 2012, men fortsætter nu som loven foreskriver.

Der opkræves ikke gebyr for påmindelsen, men der gøres opmærksom på, at såfremt ajourføringsgebyret ikke betales indenfor 5 dage, vil det medføre, at man slettes fra ventelisten.

Foreningsnyt

På bestyrelsesmødet den 24. januar 2013 behandlede dels Landsbyggefondens prækvalificering til støtte til fysisk helhedsplan for VIBO afdeling 106, Aldersrogade, dels ansøgning om boligsociale helhedsplaner for Mimersgade-/Jagtvejsskvarteret (afdelingerne 108, 127, 142 og 147), Aldersrogade (afdeling 106) og Grønnevang (afdeling 104). For alle helhedsplaner søges om en forlængelse for en ny 4-årig indsats fra 2014 – 2017.

Herudover opstartedes planlægning af efterårets afdelingsbestyrelseskonference samt planlægning af formandsmødet i februar.

Jævnfør bestyrelsesbeslutningen på bestyrelsesmødet den 13. december 2012, har VIBO afgivet tilbud på køb og ombygning af 13 ældreboliger i Græsted, som er beliggende i tilknytning til Skovsmindecentret (VIBO afdeling 214).

Såfremt Gribskov Kommune antager VIBOs tilbud, skal der afholdes ekstraordinært repræsentantskabsmøde, da tilbuddet er afgivet med forbehold for repræsentantskabsmødets godkendelse.

På bestyrelsesmødet den 21. februar 2013 var Peter Rønnebeck fra Nordea inviteret. Peter Rønnebeck gennemgik VIBOs portefølje i Nordea samt Nordeas forventninger til fremtiden indenfor investering, under hensyntagen til den stramme regulering, der er gældende for almene boligorganisationer.

Herudover planlagde bestyrelsen det forestående formandsmøde den 26. februar 2013, hvor hovedemnet bliver udvikling af beboerdemokratiet.

I forbindelse med BL's 1. kreds/Københavns Kommunes evaluering af udlejningsaftalen, har enkelte af VIBOs afdelinger ændret status, og der er endvidere sket ændring af genhusningsforpligtelsen, som er opført, hvilket har betydet, at flere boliger har kunnet, og fremadrettet vil kunne, udlejes efter fleksible kriterier (40+) eller efter venteliste (40÷).

Se oversigten over 40+ og 40÷ afdelinger på næste side.

Udlejningsaftale med Københavns Kommune

I forbindelse med den årlige vurdering af udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og VIBO, er der sket enkelte ændringer i afdelingernes klassifikation, som henholdsvis 40+ og 40÷ afdeling.

40+	40÷
angiver afdelinger hvor over 40% af beboerne er uden for arbejdsmarkedet, og hvor Københavns Kommune har suspenderet kommunal anvisning	angiver afdelinger hvor mindre end 40% af beboerne er uden for arbejdsmarkedet. I disse afdelinger har Københavns Kommune anvisningsret til hver 3. bolig

Pr. 1. april 2013 ser listen over VIBOs afdelinger i København således ud:

40+	40÷
Afdeling 122, Augustagade	Afdeling 104, Grønnevang
Afdeling 127, Runddelen 1 & 2	Afdeling 105, Havekildegård
Afdeling 147, Allersgade	Afdeling 106, Vognvænget
Afdeling 153, Liflandsgade	Afdeling 107, Vennemindevej
Afdeling 819, Dagøgade	Afdeling 108, Bogtrykkegården
	Afdeling 111, Hjørnevænget
	Afdeling 112, Røgeritofte
	Afdeling 113, Støberigården 1 & 2
	Afdeling 114, Lerfosgade
	Afdeling 115, Landskronagade
	Afdeling 116, Televænget 1
	Afdeling 118, Vennemindevej 2
	Afdeling 119, Kastanjegården
	Afdeling 120, Niels Juels Gård
	Afdeling 123, Nygårdsvej
	Afdeling 129, Ålekistehuset
	Afdeling 133, Skotlandsgade
	Afdeling 134, Vibeengen
	Afdeling 137, Toften
	Afdeling 140, Televænget 2 & 3
	Afdeling 142, Bagergården
	Afdeling 159, Grøndalshaven
	Afdeling 173, Fælledvej
	Afdeling 175, Rådmandsgade
	Afdeling 179, Viborggade
	Afdeling 810, Geislsgade

Det bemærkes for en god ordens skyld, at afdeling 199, Viktoriagade og afdeling 820, Fogedgården er ældreboliger og således ikke er omfattet af ovennævnte klassifikation.

Den sociale klumme

De boligsociale indsatser fortsætter

Året er skudt i gang med modtagelsen af foreløbige tilsagn fra Landsbyggefonden til forlængelse af de boligsociale indsatser i både Nivå, Aldersrogadekvarteret og Mimersgadekvarteret på Nørrebro. Vi afventer stadig en tilbagemelding på ansøgningen om forlængelse af indsatsen på Amager.

I 2012 fik vi tilsagn til fortsættelsen af indsatserne på Sjælør Boulevard og i Charlottetekvarteret, og de er begge trådt i kraft og løber indtil 2016.

Det er alle steder tydeligt, at Landsbyggefonden har færre penge at dele ud af, og alle steder er det nu nødvendigt at prioritere i de ønsker, der lå i prækvalifikationsansøgningen.

Samtidig er der blevet strammere rammer for, hvordan pengene kan anvendes. Eksempelvis gives der ikke længere penge til åbne aktivitetspuljer, der ikke på forhånd har et meget veldefineret formål.

Det hænger sammen med, at kravene til dokumentation af effekten af indsatserne er skærpet. Det er ikke nok at vise, at man har lavet mange aktiviteter for mange mennesker i et boligområde. Aktiviteterne skal også rykke på den adfærd, der har været medvirkende årsag til, at boligområdet har fået penge til en boligsocial indsats – og vi skal kunne dokumentere det.

Det bliver en stor og spændende udfordring i de kommende helhedsplaner, som vi er i fuld gang med at forberede os på at gå i møde.

Ny medarbejder i den boligsociale afdeling

Den 1. april sætter Lisbeth Engelbrecht Jensen sig i stolen som boligsocial koordinator i VIBO.

Lisbeth har siden 2009 fungeret som sekretariatsleder for helhedsplanen i Mimersgadekvarteret.

Udskiftningen har samtidig givet anledning til at ændre på strukturen i afdelingen. Det betyder at Tanja Thomsen Bæklund fremadrettet bliver boligsocial chef med ansvar for det boligsociale arbejde i VIBO.

**Administrationen ønsker alle
en god påske**



Jurahjørnet

Boligafdelingens juridiske status

En almen boligorganisation er en helt særlig juridisk konstruktion. Derfor diskuteres det indimellem, om det er boligorganisationen eller boligafdelingen, som har den juridiske kompetence.

Almindeligvis er det alene boligorganisationens øverste myndighed - i VIBO repræsentantskabet - der kan træffe beslutning om f.eks. grundkøb, salg og iværksættelse af nyt byggeri. Afdelingsmødet eller afdelingsbestyrelsen kan ikke på nogen måde forpligtige boligorganisationen udadtil. F.eks. kan afdelingsbestyrelsen ikke selv indgå kontrakter med håndværkere og leverandører.

Enhver afdeling er økonomisk uafhængig af de øvrige afdelinger og af organisationen. Afdelingen hæfter hverken for de øvrige afdelingers eller for boligorganisationens forpligtigelser. Omvendt så hæfter organisationen heller ikke for en afdelings forpligtigelser.

Bestemmelserne om økonomisk uafhængighed skal sikre, at der ikke sker en sammenblanding af økonomien mellem afdelingerne indbyrdes og mellem afdelingerne og organisationen. En sådan sammenblanding ville kunne føre til likviditetsproblemer eller andre økonomiske problemer og indebære risiko for, at et underskud i en afdeling kunne påføre andre afdelinger tab. Denne specielle juridiske og økonomiske konstruktion indebærer også, at en afdeling i yderste konsekvens vil kunne likvideres uden, at det berører hverken boligorganisationen eller de øvrige afdelinger.

Hver afdeling skal have selvstændigt skøde på den ejendom, som afdelingen omfatter. Det er også afdelingen, der står som låntager for de pantebreve, der udstedes i ejendommen. I denne situation optræder afdelingen som en selvstændig enhed i juridisk forstand, ikke mindst på grund af hæftelsesforholdene.

I flere tilfælde bliver en retssag anlagt mod afdelingen og ikke mod boligorganisationen. F.eks. i forhold til EU-udbud af byggeopgaver, indkøb og køb af tjenesteydelser, hvor afdelingen i henhold til praksis bliver betragtet som en selvstændig enhed.

Der har i de senere år været flere sager, som på forskellig måde har behandlet spørgsmålet om afdelingens juridiske status. Det bemærkes for en god ordens skyld, at der ikke i VIBO har været sådanne sager.

Landsskatteretten har i november 2006 afsagt to kendelser, som begge fastslår, at boligorganisationen er den juridiske enhed.

Omvendt har Højesteret i en sag i 2008 vedrørende forsøgsordning med salg af almene boliger kommet til et resultat, som peger i modsat retning. Et flertal af dommere kom til, at Folketinget kan flytte beslutningskompetencen vedrørende salg fra boligorganisationens øverste myndighed til den enkelte afdeling, uden at der er tale om ekspropriation. Men der er nok ingen tvivl om, at der kræves et lovindgreb i de situationer, hvor kompetencen flyttes fra den øverste myndighed til den enkelte afdeling.



Møder og arrangementer

Formandsmødet den 26. februar 2013, som 17 deltog i, havde beboerdemokratiet som hovedemne.

Som sædvanlig var der en god stemning, gode diskussioner og fin erfaringsudveksling.

Der udsendes særskilt referat fra mødet.

Næste formandsmøde afholdes tirsdag den 26. august 2013 kl. 17.00.

Temamødet den 12. marts 2013 havde rekordstor deltagelse med 53 tilmeldte.

Emnet var Unik-Web for afdelingsbestyrelser samt VIBOs intranet.

Martin Eriksen fra Unik gennemgik de muligheder, afdelingsbestyrelserne kan udnytte for at trække oplysninger direkte fra VIBOs administrative system.

Områdechef Henrik Nielsen gennemgik herefter hvilke oplysninger, som afdelingsbestyrelserne har adgang til via VIBOs intranet og hjemmeside.

Der var stor interesse for begge emner, og der blev spurgt ind til, hvornår afdelingsbestyrelserne kan få adgang til henholdsvis Unik-Web for afdelingsbestyrelserne, samt hvorledes man kan få kodeord til VIBOs intranet.

For så vidt angår Unik-Web, er tidsplanen, at afdelingsbestyrelserne får adgang til systemet ultimo juni 2013.

For så vidt angår kodeord til intranettet, kan dette bestilles af den enkelte afdelingsbestyrelsesformand hos Lars Jensen lj@vibo.dk.



Tiltrædelser:	Fratrædelser:	Jubilæer:	Fødselsdage:
Udlejningsmedarbejder Kirsten Frederiksen Sankt Peders Stræde/ Udlejningsafdeling 27. juli 2013	Boligsocial medarbejder Sara Friis Helhedsplanerne/Amager 1. februar 2013	Ejendomsassistent Birger Jensen Driftsområde Øst 10 år den 24. marts 2013	Sekretær Ulla Nevers Sankt Peders Stræde/ Sekretariat 60 år den 31. marts 2013
Boligsocial koordinator Lisbeth E. Jensen Sankt Peders Stræde/ Boligsocial afdeling 1. april 2013	Boligsocial medarbejder Elsebeth Gjeitanger Helhedsplanerne/Amager 28. februar 2013	Driftsteknikker H.C. Stolten Sankt Peders Stræde/ Driftsteknik 25 år den 1. maj 2013	Administrerende direktør Kaare Vestermann Sankt Peders Stræde 60 år den 5. april 2013
	Ejendomsmester Jan Haagensen Driftsområde Midt 28. februar 2013	Sekretariatsleder Mikkel Josephsen Helhedsplanerne/Amager 15 år den 1. maj 2013	Økonomimedarbejder Gitte Dam Sankt Peders Stræde/ Økonomiafdeling 30 år den 14. april 2013
	Udlejningsmedarbejder Birthe Larsson Sankt Peders Stræde/ Udlejningsafdeling 31. marts 2013	Ejendomsassistent Steen Mortensen Driftsområde Nivå 30 år den 1. maj 2013	Boligsocial medarbejder Saquab Hussain Nivå Nu 30 år den 21. april 2013
	Ejendomsmester Ruben Kemner Driftsområde Nivå 31. marts 2013	IT-chef Lars Jensen Sankt Peders Stræde/ IT-afdeling 10 år den 1. juli 2013	Kontorassistent Helle Falk Jonassen Driftsområde Nord 50 år den 24. april 2013
	Ejendomsmester Tommi L. Larsen Driftsområde Nivå 31. marts 2013		Ejendomsassistent Bjarke Lundstrøm Driftsområde Vest 40 år den 29. maj 2013
	Boligsocial Koordinator Charlotte S. Bjørnsgaard Sankt Peders Stræde/ Boligsocial afdeling 31. marts 2013		

Nybyggeri

Hillerød Kommune har pr. 1. februar 2013 besluttet at acceptere VIBOs tilbud om opførelse af 12 boliger på Klostervej i Hillerød.

Bebyggelsens beliggenhed er helt centralt i Hillerød, tæt på Fredensborg Slot, byens vigtigste indkøbsgade Slotsgade og øvrige byfunktioner.

VIBOs samarbejdspartnere er arkitektfirmaet Dall & Lindhartsen A/S samt Kuben Management, som er forretningsfører på byggesagen.

Sagen påregnes udbudt i hovedentreprise med byggestart foråret 2014.

BL INFORMERER

Råderetsbeløb, beboerindskud, påkravsgebyr, beboerklagenævnsgebyr - regulering af satserne

Der har som følge af forskellig afrundingspraksis vist sig at være uoverensstemmelse mellem satserne i BL Informerer nr. 4712 og ministeriets vejledning. Nedenfor er angivet de korrekte satser for 2013. Ændringerne i satserne fremgår af tabel 1.

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

- A. Maksimum for godtgørelsen ifølge driftsbekendtgørelsen § 87 stk. 5 vil højst kunne udgøre 119.217 kr.
- B. Maksimum for forhøjet godtgørelse efter aftale med kommunalbestyrelsen ifølge driftsbekendtgørelsen § 87 stk. 5 kan højst beløbe sig til 173.283 kr.

De nævnte beløb skal først anvendes fra starten af det regnskabsår, der påbegyndes efter den 31. december 2012.

- C. *Forhøjelse af beboerindskud pr. m².* Hvis indskuddet skønnes ikke at kunne dække rimelige udgifter til istandsættelse ved fraflytning, kan indskuddet i hele 2013 forhøjes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, såfremt indskuddet efter forhøjelsen ikke overstiger 225 kr. pr. m², jf. § 48 stk. 2 i lov om leje af almene boliger.
- D. *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 2013 forhøjet med 4 kr. til 270 kr.
- E. *Beboerklagenævnsgebyr/-beløb* for indgivelse af sager for beboerklagenævn, jf. § 102, stk. 1 i lov om leje af almene boliger forhøjes med 2 kr. til 139 kr. i 2013.

Tabel 1: Satser for 2013

	BL Informerer nr. 4712	Reviderede satser
A. Maksimum for godtgørelse	119.217 kr.	119.217 kr.
B. Maksimum for forhøjet godtgørelse	173.283 kr.	173.283 kr.
C. Beboerindskud	226 kr./m ²	225 kr./m²
D. Påkravsgebyret	270 kr.	270 kr.
E. Beboerklagenævnsgebyr	138 kr.	139 kr.

Direktion

Kaare Vestermann

Tlf.: 3342 0020 - E-mail: kv@vibo.dk

Driftsafdeling**Henrik Nielsen**Tlf.: 3342 0032
E-mail: hn@vibo.dk**Driftssekretariat****Pia Mortensen**Tlf.: 3342 0023
E-mail: pia@vibo.dk**Sussi Høiagaard**Tlf.: 3342 0022
E-mail: sh@vibo.dk**Driftsområder****Henrik G. Nielsen (Syd)**Tlf.: 3342 0056
E-mail: hgn@vibo.dk**Berit Mikkelsen (Syd)**Afd. 112, 114, 116, 133, 140, 153
og 819
Tlf.: 3254 2614
E-mail: bm@vibo.dk**Kåre Andresen (Midt/Vest)**Tlf.: 3342 0035
E-mail: ka@vibo.dk**Helle G. Olsen (Vest)**Tlf.: 4656 2611
E-mail: vest@vibo.dk**Carsten Klausen (Øst/Nivå)**Tlf.: 3342 0034
E-mail: ck@vibo.dk**Alice A. Jespersen (Øst)**Tlf.: 3531 1500
E-mail: oest@vibo.dk**Stina H. Guidje (Nivå)**Tlf.: 4914 4213
E-mail: nivaa@vibo.dk**Ditte Sundman (Nord)**Tlf.: 3342 0049
E-mail: dsu@vibo.dk**Helle F. Jonassen (Nord)**Tlf.: 4839 4647
E-mail: nord@vibo.dk**Britta Nielsen (Nord)**Tlf.: 4839 4647
E-mail: nord@vibo.dk**Driftsteknik****H.C. Stolten**Tlf.: 3342 0028
E-mail: hc@vibo.dk**Vibeke Klynsner**Tlf.: 3342 0021
E-mail: vk@vibo.dk**Økonomiafdeling****Anne-Merethe Bryder**Tlf.: 3342 0031
E-mail: amb@vibo.dk**Anne Danielsen**Tlf.: 3342 0027
E-mail: ad@vibo.dk**Brigitte Tolderlund**Afd.: 112, 122, 122, 127, 159, 210, 211,
212, 213, 214, 270, 293 og 979

Tlf.: 3342 0046

E-mail: bto@vibo.dk

Dinah StuhdeAfd.: 104, 116, 119, 140, 153, 199,
401, 403, 405, 406, 812, 981 og 985

Tlf.: 3342 0047

E-mail: ds@vibo.dk

Linda Andersen

Kreditorer

Afd. 109, 110, 179, 225, 238, 265,
266, 267 og 268

Tlf.: 3342 0051

E-mail: lan@vibo.dk

Yvonne ErsgaardAfd.: 101, 102, 103, 105, 129, 155
og 181

Tlf.: 3342 0053

E-mail: ye@vibo.dk

Britt L. Kirkegaard

Lønningsbogholderi

Afd.: 106, 108, 142, 147, 173 og
175

Tlf. 3342 0054

E-mail: blk@vibo.dk

Sandie RousingAfd.: 117, 120, 121, 135, 141, 177,
187, 501, 771 og 830

Tlf.: 3342 0050

E-mail: sr@vibo.dk

Pernille SteffensenAfd.: 107, 115, 118, 123, 306, 350,
395, 397, 802 og 820

Tlf.: 3342 0055

E-mail: ps@vibo.dk

Gitte DamAfd. 111, 113, 114, 133, 134, 137,
810 og 819

Tlf.: 3342 0052

E-mail: gda@vibo.dk

Sekretariat**Ulla J. Nevers**Tlf.: 3342 0016
E-mail: un@vibo.dk**Izabella K. Andersen**Tlf.: 3342 0019
E-mail: ika@vibo.dk**Tina Kastberg**Tlf.: 3342 0036
E-mail: tk@vibo.dk**It-afdeling****Lars Jensen**Tlf.: 3342 0018
E-mail: lj@vibo.dk**Lars Hansen**Tlf.: 3342 0033
E-mail: lh@vibo.dk**Byggefunktion****John Christensen**Tlf.: 3342 0024
E-mail: jc@vibo.dk**Iben Lehm**Tlf.: 3342 0026
E-mail: il@vibo.dk**Boligsocial afdeling****Tanja T. Bæklund**Tlf.: 3342 0048
E-mail: ttb@vibo.dk**Lisbeth E. Jensen**Tlf.: 3342 0025
E-mail: lej@vibo.dk**Intern Service**

Rengøring

Marianne Madsen
Tlf.: 3342 0030

Post

Elsebeth E. Hansen
Tlf.: 3342 0030**Udlejningsafdeling****Tine Pedersen**Afd.: 306, 350, 395 og 397
E-mail: tp@vibo.dk**Lisa Andersen**Afd.: 101, 102, 103, 104, 119, 120,
121, 129, 135, 141, 159, 501, 812,
830, 981 og 985
E-mail: la@vibo.dk**Linda Stark**Afd.: 109, 210, 211, 212, 213, 214,
225, 238, 265, 266, 267, 268,
270 og 293
E-mail: ls@vibo.dk**Sara Kjølbj****(barselsorlov)****Kirsten Frederiksen**Afd.: 106, 107, 108, 115, 117, 118,
123, 127, 142, 147, 155, 173, 175,
177, 179, 187, 802, 812 og 820
E-mail: kf@vibo.dk**Marianne Hansen**Omstillingen
E-mail: mah@vibo.dk**Relevante links:**www.bl.dkwww.danmarkbolig.dkwww.beboerbladet.dkwww.blboligen.dk