

## Deltagere

### *Fra Boligforeningen VIBO:*

Kaare Vestermann, Direktør  
Anne Merethe Bryder, Økonomichef  
Tanja Thomsen Bæklund, Boligsocialchef  
Tine Pedersen, Udlejningschef  
Tina Kastberg, Jurist  
Henrik Nielsen, Områdechef

### *Fra Sporvejsfunktionærernes Boligforening:*

Birger Eckstrøm, Formand  
Irene Christensen Orth, Næstformand

### *Fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen:*

Uffe Andreasen, Enhedschef  
Line Lolk, Sagsbehandler  
Rune Gamby, Sagsbehandler  
Ole Frederiksen, Arkitekt  
Cæcilie Smith, Studentermedhjælper



## 1. Strategi og ledelse

### a. De overordnede fremtidige planer og væsentligste udfordringer

Sporvejsfunktionærernes Boligforening har ingen fremtidige planer om nybyggeri og udvidelse. Sporvejsfunktionærernes Boligforening administreres af VIBO, men boligforeningen har stor selvbestemmelsesret samt et rigtig godt samarbejde med VIBO.

Sporvejsfunktionærernes Boligforening står selv for en del af driften i stedet for administrator. Kommunen anerkender det beboerdemokratiske engagement i de udførende opgaver, men fremhæver, at det er vigtigt, at der bliver opretholdt et fagprofessionelt niveau i alle opgaver, udarbejdet procesbeskrivelser og at der indbygges kontrolforanstaltninger.

Det blev aftalt, at administrationen i VIBO er garant for en ansvarlig håndteringen, vil sige fra over for boligorganisationen og efterfølgende meddele kommunen, hvis der foregår upassende procedurer.

**b. Hoved- og udlejningsaftalen**

Sporvejsfunktionærernes Boligforening er ikke med i BL og er dermed ikke aftalepart for udlejningsaftalen. Grunden til dette er, at Sporvejsfunktionærernes Boligforening mener, at aftalerne, som udlejningsaftalen fører med, vil give dem ekstra udfordringer. Borgerrepræsentationen har vedtaget, at aftalen om fleksibel udlejning skal udbredes til alle boligorganisationer i kommunen, uanset om boligorganisationerne er medlemmer af BL, jf. almenboliglovens § 60 b.

Sporvejsfunktionærernes Boligforening er bekymret for større boligsocial anvisning. Kommunen oplyser, at Sporvejsfunktionærernes Boligforening allerede opfylder aftalen vedrørende den boligsociale anvisning.



Det blev aftalt, at Sporvejsfunktionærernes Boligforening drøfter udlejningsaftalen med VIBO med henblik på at indgå aftalen. Efterfølgende drøftes aftalen med Københavns Kommune på et særskilt møde.

Efter mødet er det blevet meddelt, at i henhold til aftale af 23. juni 1998 indgået mellem Københavns Kommune og AAB på vegne Sporvejsfunktionærernes Boligforening om supplerende anvisningsret for Københavns Kommune mod suspension af 10 % boligerne i Sporvejsfunktionærernes Boligforening, vil der ultimo 2015 blive sørget for, at Københavns Kommune fremover vil få anvist hver 3 ledig bolig i Sporvejsfunktionærernes Boligforening til boligsocial anvisning.

Med hensyn til fleksibel udlejning har Sporvejsfunktionærernes Boligforening indvilliget i dette, selvom de ikke er medlem af BL. Sporvejsfunktionærernes Boligforening ønsker den udlejningsmodel, hvor der er mindst muligt fleksibel udlejning. Såfremt det er muligt, vil aftalen træde i kraft den 1. januar 2016.

**c. Forvaltningsrevision**

Revisors bemærkninger til forvaltningsrevisionen er meget generelle. Kommunen opfordrer Sporvejsfunktionærernes Boligforening til at få en kritisk og grundig gennemgang af revisor, så revisionsprotokollen kan bruges som et reelt ledelsesredskab.

Sporvejsfunktionærernes Boligforening oplyser, at det er vedtaget, at næste aflagte regnskab udarbejdes af en ny revisor.

## 2. By- og boligudvikling

### a. Nybyggeri

Sporvejsfunktionærernes Boligforening har ikke planer om kommende nybyggeri.

### b. Renovering

Ifølge Sporvejsfunktionærernes Boligforening bliver der ikke foreløbigt foretaget store fremtidige renoveringer. De fleste større renoveringer er gennemført inden for de seneste 10-12 år, herunder nyt tag, altaner, badeværelser og rørgennemførsler.

## 3. Tilsyn og boligorganisationens drift

### a. Boligorganisationens regnskab

Sporvejsfunktionærernes Boligforening har en del midler i dispositionsfond. Det er kommunens vurdering, at fondens niveau skaber en robust sikring for en ellers relativ lille boligorganisation.

Kommunen udtrykte bekymring for niveauet for henlæggelserne til planlagt- og periodisk vedligeholdelse. Sporvejsfunktionærernes Boligforening får løbende udarbejdet ekstern vedligeholdelsesrapport. Kommunen forudsætter, at der er sammenhæng mellem henlæggelser og vedligeholdelsesrapporternes behovsanalyse.

Kommunen opfordrer Sporvejsfunktionærernes Boligforening til at have en bestyrelses-ansvarsforsikring. Det aftales, at Sporvejsfunktionærernes Boligforening og VIBO drøfter, hvorvidt det er muligt at udarbejde en fælles forsikring for de to boligforeninger.

### b. Revisionsprotokollatet

Dette er drøftet under punkt 1c.

### c. Afdelinger i boligorganisationen med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal

Det bemærkedes af kommunen, at saldo fra år til år ikke fremgår af D/V-planen.

Kommunen opfordrer til, at der udarbejdes en likviditetsanalyse i forbindelse med D/V-



planen. Ydermere anbefaler kommunen, at opgaver vedrørende D/V-planen fremover skal overgå til VIBO's **administration**. Afdelingsbestyrelsen i Sporvejsfunktionærernes Boligforening ønsker fortsat at lave D/V-planen, da boligforeningen mener, at det fungerer optimalt.

Der er udarbejdet en ekstern tilstandsrapport, og det blev aftalt, at denne sendes til kommunen. Den nuværende tilstandsrapport er udarbejdet af Holmsgaard a/s rådgivende ingeniører, men Sporvejsfunktionærernes Boligforening vil overveje fremadrettet at bruge VIBO's rådgiver.

#### **4. Aftaler og mål for det kommende år**

- Kommunen vil gerne se (inden for de næste 3 måneder):
  - Tilstandsrapport fra 2014
  - D/V-plan og likviditetsanalyse
- Kommunen og Sporvejsfunktionærernes Boligforening tales ved inden for en måneds tid vedrørende udlejningsaftalen.
- Alle arbejder skal indføres i D/V-planen, og henlæggelse skal hæves forholdsmæssigt.
- Sporvejsfunktionærernes Boligforening og VIBO drøfter muligheden for en fælles bestyrelsesansvarsforsikring.

