

SAB

Udsendt den 24. april 2020

Organisationsbestyrelsesmøde**Den 16. april 2020, kl. 16.00****aflyses grundet forebyggelse
af smitte med Coronavirus.****Punkterne er behandlet via mail i perioden 14-23. april 2020**

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Jeanette Staudorf, Flemming Balle, Lise Buhelt, Pernille Høholt-Larsen, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Frank Sass og Morten Bekholm

Afbud: Ingen

Administrationen: Kundechef Annette Birkov, Byudviklingschef Lene Vennits (punkt 6 og 15), Projektleder Marianne Sejerbo (pkt 9), Chefkonsulent Louise Lind (referent). Kundedirektør Sanne Kjær, Konsulent Gry Abrahamsen og chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm har modtaget dagsorden til orientering

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 19. februar 2020.....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Nedlæggelse af lejemål i Rolandsgården i forbindelse med flytning af ejendomskontor fra kælderniveau.....	3
3. BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling	4
4. Hjælp til lejere, som følge af Coronavirus	5
5. Hjælp til erhvervslejere i relation til Coronakrisen	6
6. Utterslevhuse – forsøg med deleungdomsboliger – LUKKET PUNKT.....	8
7. Skyttevænget - dispensation ved førstegangsudlejning af sammenlagte boliger.	8
8. Rolandsgården kompensation i tagsag	9
9. Nybyggeri – ungdomsboliger – Ved Amagerbanen/Amager Strandvej	10
10. Betydning af corona for mødeafvikling i SAB.....	13
Sager til orientering.....	15
11. Stefansgård – krav om erstatning for vandskade i erhvervslejemål	15
12. Hafniakollegiet	17
13. Nye driftschefer – og ny organisering af afdelingernes driftschefbetjening – LUKKET PUNKT.....	18
14. Bellahøj I og II – status på ændret affaldshåndtering.....	18
15. Tingbjerg byudvikling - status	20

SAB

Udsendt 24. april 2020

16. Orientering fra administrationen	22
17. Eventuelt	22

Bilagsfortegnelse

Bilag 3: Amager kortbilag	12
---------------------------------	----

SAB

Udsendt 24. april 2020

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 19. februar 2020

Referatet fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Administrationen har ikke modtaget bemærkninger til referatet.

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 19. februar 2020 godkendes og underskrives.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

Referatet blev ikke underskrevet, da mødet fandt sted på mail. Referatet underskrives på det førstkommende møde i organisationsbestyrelsen.

Sager til beslutning**2. Nedlæggelse af lejemål i Rolandsgården i forbindelse med flytning af ejendomskontor fra kælderniveau**

Organisationsbestyrelsen har den 19. marts 2020 fået tilsendt nærværende beslutningsoplæg på mail. Samtlige organisationsbestyrelsesmedlemmer har godkendt indstillingen på mail og ansøgningen om nedlæggelse af lejemål er derfor fremsendt til Københavns Kommune den 23. marts 2020. Administrationen afventer svar på ansøgningen.

Organisationsbestyrelsen bedes genbekræfte godkendelse af indstillingen herunder.

Baggrund

Organisationsbestyrelsen bad den 22. november 2016 administrationen udarbejde en handleplan for, hvordan de eksisterende ejendomskontorer i kælderniveau kunne reetableres andre steder med henblik på at sikre gode arbejdsforhold for de ansatte. Efterfølgende er alle ejendomskontorer i kælderniveau – på nær i Rolandsgården – blevet nedlagt og/eller reetableret andre steder.

Den oprindelige handleplan for ejendomskontoret i Rolandsgården gik ud på at etablere ejendomskontor i det eksisterende bestyrelseslokale ud mod Frederikssundsvej. Efterfølgende har der dog i afdelingsbestyrelsen været et ønske om i stedet at inddrage et lejemål, der ligger umiddelbart ovenpå varmecentralen med henblik på at sikre kort afstand mellem ejendomskontoret, mandskabsrum og varmecentralen.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om midlertidig nedlæggelse af et lejemål i Rolandsgården med henblik på oprettelse af ejendomskontor

SAB

Udsendt 24. april 2020

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen godkender, at et lejemål (1-værelses) i Rolandsgården nedlægges midlertidigt i 10 år med henblik på oprettelse af ejendoms kontor. Godkendelse sker under forudsætning af en tilsvarende godkendelse i Københavns Kommune.

Beslutning

Indstillingen er tidligere fremsendt og godkendt på mail. Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen.

3. BL's undersøgelse 'Vores bidrag', der måler bidraget til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling

'Vores bidrag' er BL's årligt tilbagevendende undersøgelse, hvor boligorganisationer kan få udarbejdet en rapport, der både giver et samlet overblik over, hvordan og hvor meget den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og samtidig giver en branchesammenligning.

[Gå til BL's side her.](#)

'Vores bidrag' kan, udover at være en årlig statusrapport, også bruges som styringsværktøj for boligorganisationen.

Sagsfremstilling

'Vores bidrag' har blandt meget andet disse tre fordele:

1. Rapporten viser, hvordan den enkelte boligorganisation bidrager til FN's verdensmål for bæredygtig udvikling og giver mulighed for at skabe klarhed over organisationens samlede bidrag.
2. Rapporten kan bruges som et styringsværktøj, der år efter år måler boligorganisationens fremskridt inden for bæredygtighed.
3. Rapporten giver en sammenligning med resten af branchen, så boligorganisationen kan få en fornemmelse af, om udviklingen overordnet set svarer til den, der er i branchen i øvrigt.

Økonomiske konsekvenser

Da der er en omfattende dataindsamling forbundet med indrapporteringen, er priserne sat efter antal lejemål.

Prisen pr. boligorganisation inkl. moms er:

- Boligorganisationer op til 2.000 lejemål: 3.750 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer mellem 2.001-7.000 lejemål: 7.500 kr. pr. stk.
- Boligorganisationer med 7.001 eller flere lejemål: 11.250 kr. pr. stk.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Det videre forløb

Ønsker boligorganisationen at deltage, så modtages rapporten 'Vores bidrag' i efteråret 2020. Den vil her blive gennemgået af en medarbejder fra KAB. Rapporten kan bruges som oplæg til diskussion og til at finde ud af, hvordan det ønskes, at balancen mellem social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed skal være fremadrettet i boligorganisationen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager stilling til boligorganisationens deltagelse i undersøgelsen, herunder afholdelse af udgiften i den forbindelse på 11.250 kr., som dækkes af arbejdskapitalen

Beslutning

Indstillingen er tidligere fremsendt og godkendt på mail. Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen.

4. Hjælp til lejere, som følge af Coronavirus

Som følge af Coronavirus-krisen er der fare for, at nogle beboere kommer i en situation, hvor de ikke kan betale deres husleje.

For at hjælpe de beboere, som kommer i en situation, hvor de ikke kan betale deres husleje, tilbydes en afdragsordning mod et gebyr på 575,00. Derudover anbefales de, hvis de ønsker yderligere rådgivning, at benytte vores aftale om økonomisk rådgivning hos Forbrugerrådet Tænk.

Hvis beboerne ikke tilbydes afdragsordninger - også uden forudgående dialog med Forbrugerrådet Tænk - kan det medføre, at flere beboere ikke kan betale deres husleje og måske skal fraflytte på grund af huslejerestance.

Der vil løbende være drøftelser i KAB om flere tiltag i forhold til situationen i samfundet.

Der er flere kommuner og pengeinstitutter, der bl.a. har telefonisk rådgivning for vores beboere, som eksempel kan nævnes.:

- Gældsrådgivning i Københavns Kommune:
 - har åbent for telefonisk rådgivning på telefon 70 80 70 14 samt
 - via digital post.
- Danske Bank har information på deres hjemmeside:
 - Coronavirus: Sådan hjælper vi vores kunder
 - erhvervdirekte@danskebank.dk
 - henvisning til telefonisk kontakt: 45 17 00 00

SAB

Udsendt 24. april 2020

Løsning

Det foreslås at tilbyde beboere en afdragsordning på huslejen i op til 3 måneder. Beløbet skal afdrages over 3 måneder efter begyndelse på afdraget.

Beboeren skal underskrive et frivilligt forlig, så de juridiske rammer er på plads og sagen om nødvendigt kan behandles i fogedretten.

Det anbefales, at muligheden gives til alle de beboere, som er særligt ramt, da det bliver administrativt tungt både for lejere og administration at dokumentere, hvilke lejemål der er særligt nødlidende.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved lejetab og tab på fraflyttere kan ikke på nuværende tidspunkt forudsiges.

Der er en risiko ved at lade beboerne få en afdragsordning. KAB yder også på nuværende tidspunkt afdragsordninger, men ikke mange beboere benytter sig af det.

Det kan ved en eventuel fogedudsættelse medføre tab på fraflytninger for boligafdelingen, hvis det indbetalte indskud ikke kan dække beløbet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboere i SAB, som følge af krisen med Corona-virus, tilbydes op til 3 måneders afdragsordning på huslejen. Afdraget skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 3 måneder.

Beslutning

Indstillingen er tidligere fremsendt og godkendt på mail. Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen.

5. Hjælp til erhvervslejere i relation til Coronakrisen**Indledning**

Mange erhvervslejere (butikker, caféer og restauranter) har som følge af Coronakrisen stærk tilbagegang i omsætningen. Der er overhængende fare for, at en del af disse butikker må lukke og opsiges deres lejemål, hvilket vil få en negativ afsmittende effekt med tab som følge af tomgangsleje.

Sagsfremstilling

Coronakrisen kan medføre opsigelse af flere erhvervslejemål i boligafdelingerne. En tomgangsperiode kan vise sig at vare rigtig længe, hvis adskillige mindre erhvervsdrivende må lukke i den enkelte boligorganisation. Hvis det sker, vil der i en periode være ringe

SAB

Udsendt 24. april 2020

efterspørgsel på erhvervslejemål - og en skarp konkurrence med de øvrige andre erhvervsudlejere.

For de afdelinger, som har forholdsvis mange erhvervslejere, vil en længere periode med tomgangsleje i flere erhvervslejemål betyde et skred i afdelingens økonomi, hvilket i sidste ende vil kunne ramme beboerne. Derfor er det nødvendigt, at boligorganisationen gør noget hurtigst muligt for at undgå dette scenarie.

Ingen kan på nuværende tidspunkt sige, hvor længe denne periode vil vare. Men det er sandsynligt, at butikkerne ikke kommer i god drift de næste to måneder og de har allerede mistet det meste af deres indtjening i indeværende måned. Derfor er de næste tre måneder kritiske for de små virksomheder og selvstændige i vores erhvervslokaler.

Løsning

Det foreslås at tilbyde trængte erhvervslejere henstand i huslejen i op til 3 måneder. Beløbet skal afdrages over 6 måneder efter henstandsperioden. Lejeren skal underskrive et frivilligt forlig, således at de juridiske rammer er på plads og sagen om nødvendigt kan behandles i fogedretten. Et frivilligt forlig vil koste lejeren et gebyr på 575 kr., hvilket svarer til beløbet ved henstand i et beboelseslejemål

Det anbefales, at muligheden gives til alle erhvervslejere, der retter henvendelse om dette, bortset fra institutionslejemål, evt. centre og dagligvarebutikker, da det ellers bliver svært at afgøre hvilke typer af erhverv, som er særligt ramt og det bliver administrativt tungt for lejere og administration at dokumentere hvilke lejemål, der er særligt nødlidende.

Der foretages en individuel vurdering af sagerne, bl.a. under hensyntagen til, om erhvervslejeren får anden støtte gennem regeringens hjælpepakker, eller om man i forvejen er i restance.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser ved tomgang kan ikke forudsiges, men estimeres til at være omfattende, hvis der ikke handles nu.

Der er en risiko ved at lade lejerne få henstand. Hvis lejerne undlader at afdrage på gælden eller går konkurs, inden hele beløbet er tilbagebetalt, kan det medføre tab for boligafdelingen, hvis det indbetalte depositum ikke kan dække beløbet. Det er dog vurderingen, at risikoen for tab er mindre ved at give henstand end ved ikke at hjælpe erhvervslejemålene

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at erhvervslejere i SAB tilbydes op til 3 måneders henstand på huslejen, som følge af coronakrisen. Henstanden skal tilbagebetales i løbet de efterfølgende 6 måneder.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Beslutning

Indstillingen er tidligere fremsendt og godkendt på mail. Organisationsbestyrelsen bekræftede godkendelsen.

6. Utterslevhuse – forsøg med deleungdomsboliger – LUKKET PUNKT**7. Skyttevænget - dispensation ved førstegangsudlejning af sammenlagte boliger.****Baggrund/tidligere behandlet**

Organisationsbestyrelsen godkendte den 28. juni 2019 procedure for førstegangsudlejning af de 30 sammenlagte boliger i Skyttevænget. Pr. 1. juli 2019 trådte en ændring i Udlejningsbekendtgørelsen i kraft, således at den interne oprykningsret kun gælder til hver anden ledige familiebolig. Boligorganisationerne kan søge dispensation for reglen hos den enkelte kommune, så der er fuld intern oprykningsret.

Sagsfremstilling

I Skyttevænget sammenlægges 60 mindre boliger til 30 større boliger. De sammenlagte boliger tilbydes til den af de to eksisterende lejere, der har højest anciennitet.

Såfremt ingen af de to lejere ønsker den store sammenlagte lejlighed og den ikke skal anvendes til permanent genhusning, vil lejligheden i udgangspunktet blive frigivet til udlejning jf. de almindelige udlejningsregler i Udlejningsbekendtgørelsen, hvor interne boligsøgende, der opfylder de fleksible kriterier, har fortrinsret til hver anden ledige familiebolig.

Interne ansøgere kan skrive sig op til en af de sammenlagte boliger via retten til intern oprykning og fleksible kriterier. Den enkelte beboer vil blive tildelt en plads på ventelisten ud fra opskrivningsdatoen. Der udarbejdes ikke en særskilt venteliste for de sammenlagte boliger. Tildelingen sker efter opskrivning på den eksisterende interne venteliste.

Afdelingsbestyrelsen ønsker, at de sammenlagte boliger i videst muligt omfang tilbydes beboere i afdelingen, før boligen tilbydes til Københavns Kommune eller til den eksterne venteliste.

Københavns Kommune har meddelt, at kommunen ikke vil fravige anvisningsretten, men i de konkrete tilfælde vil tage stilling til, om kommunen vil anvise til den enkelte bolig.

I forhold til den eksterne venteliste er der mulighed for at dispensere fra § 7 i Udlejningsbekendtgørelsen, som angiver, at hver anden bolig skal udlejes via den eksterne venteliste. Herved frigives flere boliger til de nuværende beboere i afdelingen via den interne

SAB

Udsendt 24. april 2020

venteliste. I forbindelse med den interne oprykningsret skal de fleksible kriterier være opfyldt.

Økonomiske konsekvenser

Beslutningen har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

En beslutning om dispensation fra § 7 i Udlejningsbekendtgørelsen skal efterfølgende godkendes af Københavns Kommune.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at der søges dispensation fra § 7 i Udlejningsbekendtgørelsen i forbindelse med førstegangsudlejning af de sammenlagte boliger i Skyttevænget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der søges dispensation fra § 7 i Udlejningsbekendtgørelsen i forbindelse med førstegangsudlejning af de sammenlagte boliger i Skyttevænget.

8. Rolandsgården kompensation i tagsag

Afdelingsbestyrelsen i Rolandsgården har den 29. februar 2020 fremsendt henvendelse vedrørende ønske om mulighed for at kompensere særligt berørte beboere i forbindelse med de gener, som beboerne har haft i forbindelse med de byggestop, der har været i forbindelse med tagudskiftningen i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen har gennemgået klagen fra 6 lejemaal beliggende øverst oppe. Generne, som anses for ekstraordinære, vedrører de 8 måneder, der var byggestop. De berørte boliger var i den periode "spærret inde", da stillads foran alle vinduer havde uigennemsigtigt plastikafdækning. Perioden vedrører bl. a. den meget varme sommer i 2018, hvor udluftningsmulighed var stærkt begrænset og adgang til altanen ikke mulig.

Afdelingsbestyrelsen finder det relevant, at huslejen i de 8 måneder for de pågældende lejemaal nedsættes med 1.000 kr. pr. måned.

Udgiften, der vil udgøre 48.000 kr., kan indeholdes i byggesagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at der gives huslejekompensation på i alt 8.000 kr. til hver af de 6 lejemaal, der har haft nedsat det lejedes værdi grundet byggestop i 8 måneder.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Beslutning

Flemming Balle spurgte ind til, hvorfor der har været byggestop i sagen. Administrationen henviser til den orientering, som organisationsbestyrelsen fik på det ordinære møde den 20. november 2019

Frank Sass spurgte ind til, på hvilket grundlag de pågældende lejere er blevet udvalgt til at modtage kompensation. Administrationen svarer, at de pågældende lejermål er udvalgt ud fra en vurdering af, at netop disse lejermål har haft særlige gener i forbindelse med byggestoppet.

Organisationsbestyrelsen godkendte, under forudsætning af, at der ikke kommer yderligere krav om kompensation i sagen, at der gives huslejekompensation på i alt 8.000 kr. til hver af de 6 lejermål, der har haft nedsat det lejes værdi grundet byggestop i 8 måneder. Kompensationen indeholdes i byggesagen.

9. Nybyggeri – ungdomsboliger – Ved Amagerbanen/Amager Strandvej**Indledning**

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til indgåelse af betingede aftaler om køb af byggeretter på 3 grunde på ovennævnte placering samt opførelse af mellem 160 og 175 ungdomsboliger (samlet ca. 8.500 etm. byggeret) i et udviklingsområde Ved Amagerbanen, 2300 København S.

Sagsfremstilling

KAB er i dialog med to grundejere. Claus Molge/Jesper Vinther ejer matrikel 4128, Sundbyøster, København med en samlet byggeret på 3.400 etm. (Prags Boulevard 94).

Jørgen Witting (tidligere ejer af AG Gruppen) ejer matrikel 4128, Sundbyøster, København (Ved Amagerbanen 13) med en samlet byggeret på 2.300 etm. og matrikel 3294, Sundbyøster, København (Amager Strandvej 20) med en samlet byggeret på 2.750 etm. byggeret.

Begge ejere ønsker at indgå en aftale med SAB om køb af arealerne. Områderne er i Københavns Kommune udlagt som udviklingsområder med 25 % almene boliger.

På matrikel 3294 er der godkendt lokalplan, på de to øvrige er lokalplan under udarbejdelse. Lokalplanen forventes godkendt af Københavns Kommune i første kvartal 2021.

Arealerne forventes i lokalplanerne udlagt til boligformål. KAB har i den indledende analyse af området konstateret, at specielt parkeringsforholdene kan være problematiske at løse, såfremt boligerne opføres som almene familieboliger. KAB har derfor undersøgt mulighederne for etablering af ungdomsboliger på placeringen, hvilket umiddelbart anbefales. Udbuddet af ungdomsboliger i området er begrænset, da stort set alle boliger i området er familieboliger som enten leje- eller ejerbolig. Samtidig vurderes placeringen attraktiv for ungdomsboliger generelt som følge af god offentlig transport (metro) i umiddelbar nærhed, samt den fysiske placering nær Amager Strandpark.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Byggefelterne ligger i umiddelbar nærhed af SAB's nybyggeri Ved Amagerbanen og er ligeledes beliggende i nærheden af en række øvrige SAB afdelinger i Amager Øst, hvorfor afdelingerne kan driftes som en del af det eksisterende driftsfællesskab.

Når Corona-situationen igen tillader møder med deltagelse af flere end 10 personer, vil en besigtigelsestur til området med byggefelterne blive arrangeret.

SAB deltager løbende i processen med udarbejdelse af det endelige projekt og skal godkende dette, herunder boligstørrelser, aptering mv.

KAB er byggeforretningsfører på projektet.

Under forudsætning af SAB's godkendelse af ovenfor anførte indstilling vil der indenfor en måned blive indgået hensigtserklæringer med de to grundejere, der giver SAB eksklusivret til at arbejde med projekterne indtil skema B, eller indtil der er indgået betingede købsaftaler. Udarbejdelse af betingede aftaler iværksættes snarest

De betingede købsaftaler er betinget af

- Organisationsbestyrelsens godkendelse
- Enighed om pris og projekt
- Københavns Kommunes tilsagn og grundkapital (skema A)
- Københavns Kommunes godkendelse af Skema B

Økonomiske konsekvenser

Økonomi indtil skema A i alt for de 3 sager	
Juridisk bistand – aftalevilkår	400.000 kr.
KAB honorar, udvikling	225.000 kr.
<u>Estimeret rådgiverhonorar</u>	<u>2.500.000 kr.</u>
Total inkl. moms	3.125.000 kr.

Udgifterne finansieres af Dispositionsfondens. Såfremt byggesagen realiseres, dækkes omkostningerne af byggesagen.

Fremtidig forventet økonomi

Ungdomsboliger:

Samlet forventet årlig leje: 1.200-1.225 kr./m²

Det videre forløb

Tidsplan

Forventet tidsplan matrikel 3294:

Indgåelse af hensigtserklæring med grundsælger	Maj 2020
Afklaring af støttemuligheder Københavns Kommune	Juni 2020
Beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen	Juni 2020
Udarbejdelse af betinget købsaftale	Maj 2020

SAB

Udsendt 24. april 2020

Skema A-ansøgning - godkendelse	Ultimo 2020
Projektering og licitation	Jan.-juni 2021
Skema B-ansøgning - godkendelse	September 2021
Byggestart	September 2021
Aflevering	Februar 2023
Skema C	Efterår 2023

Tidsplan

Forventet tidsplan matrikel 4128 og 4123:

Indgåelse af hensigtserklæring med grundsælger	Maj 2020
Afklaring af støttemuligheder Københavns Kommune	Juni 2020
Beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen	Juni 2020
Udarbejdelse af betinget købsaftale	Maj 2020
Lokalplangodkendelse	Feb. 2021
Skema A-ansøgning – godkendelse	April 2021
Projektering og licitation	April-aug. 2021
Skema B-ansøgning – godkendelse	Ultimo 2021
Byggestart	Primo 2022
Aflevering	Medio 2023
Skema C	Ultimo 2023

Kommunikation

Boligorganisationen vil løbende blive orienteret om sagen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- der indgås hensigtserklæringer med de 2 grundsælgere
- udarbejdelse af betingede købsaftaler igangsættes
- der udarbejdes en forretningsføreraftale med KAB på baggrund af de gældende bestemmelser herom
- bevilge de nedenfor anførte 3.125.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg for sagen indtil skema A. Såfremt sagen gennemføres, vil afholdte udgifter blive indfinansieret i sagens økonomi.

Bilag 3: Amager kortbilag

Beslutning

Morten Bekholm spurgte ind til baggrunden for prisfastsættelsen af rådgiverhonoraret i byggesagen. Administrationen oplyser, at der ikke er tale om en delegeret bygherremodel, men 3 selvstændige projekter, som skal udvikles fra bunden. Rådgiverhonoraret er fastsat pga. KAB's prisblad. Det bemærkes i forlængelse heraf, at der er et nedslag i prisen, idet der eksempelvis kan holdes møder med rådgiver samtidigt om alle sager, selvom det er tre selvstændige projekter. Derved bliver tidsforbruget og dermed udgiften til mødeaktivitet lavere end normalt.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Morten Bekholm spurgte ind til, om det er muligt at høre Københavns Kommune om muligheden for dispensation for parkeringsforholdene med henblik på at bygge familieboliger? Administrationen oplyser, at Københavns Kommune har afvist at dispensere ifht. parkeringsnormen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at

- der indgås hensigtserklæringer med de 2 grundsælgere*
- udarbejdelse af betingede købsaftaler igangsættes*
- der udarbejdes en forretningsfører aftale med KAB på baggrund af de gældende bestemmelser herom*
- bevilge 3.125.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg for sagen indtil skema A.*

10. Betydning af corona for mødeafvikling i SAB

Coronakrisen har haft konsekvenser for afholdelse af planlagte møder og aktiviteter i såvel afdelingsbestyrelserne som i organisationsbestyrelsen. Det betyder, at mange aktiviteter er blevet aflyst på ubestemt tid, hvilket betyder, at der er en stor mødepukkel, der skal afvikles, når det igen bliver muligt at afholde møder. Med henblik på at sikre en så hensigtsmæssig proces som muligt, vil det være nødvendigt med en stram planlægning og koordinering af de enkelte møder og mødedatoer.

Budgetmøder i afdelingerne

Samtlige budgetmøder i SAB er blevet udskudt på ubestemt tid. Afdelingsbestyrelserne og beboere har generelt udvist stor forståelse herfor. Da afdelingsmøderne skulle behandle budget for det kommende driftsår med virkning pr. 1. august 2020, vil en eventuel huslejestigning i den enkelte afdeling blive varslet med forbehold for afdelingsmødets endelige godkendelse, når mødet kan gennemføres. Der udestår en enkelt afklaring vedrørende varslings af budget i Upperslevhuse – det forventes løst efter påske.

Når det igen bliver muligt af afholde afdelingsmøder, er det forventeligt, at afdelingsbestyrelserne vil være meget ivrige efter at afholde mødet så hurtigt som muligt. Normalt tilbydes afdelingsbestyrelserne en stor fleksibilitet i forhold til valg af dato for mødeafholdelse. I denne situation kan det være svært at imødekomme denne fleksibilitet, idet mange afdelinger skal holde møder på meget kort tid og driftschefernes kalendere derfor kan blive overbookede.

For at undgå unødigt meget koordinering vil administrationen derfor foreslå, at administrationen udarbejder et oplæg til datoer for afholdelse af afdelingsmøder i de enkelte afdelinger og at organisationsbestyrelsen opfordrer afdelingsbestyrelserne til at vælge den mødedato og det tidspunkt, som er foreslået. I praksis vil det betyde, at flere møder kan afvikles på samme dag eksempelvis i en afdeling kl 17.00 og i en anden afdeling kl 19.30. I udgangspunktet betyder dette, at allerede indkaldte møder, som er udskudt, vil blive afviklet

SAB

Udsendt 24. april 2020

først og at møder, der endnu ikke nåede at blive indkaldt, vil blive afviklet sidst. Det bestræbes, at "mødepakken" afvikles hurtigst muligt. Der vil dog ikke blive indkaldt til afdelingsmøder i juli og første halvdel af august.

Øvrige afdelingsmøder og urafstemninger

Udover de ordinære budgetmøder har corona betydet, at et planlagt afdelingsmøde i Glumsøparken vedrørende udtrædelse af Husumnet og etablering af fibernet er blevet udsat. Mødet vil blive afholdt snarest muligt.

Derudover er urafstemning om altaner i Abildgården udsat. Urafstemningen afventer, at der kommer svar fra Københavns Kommune på en række spørgsmål vedrørende projektet. Urafstemningen vil blive igangsat umiddelbart efter projektet er belyst med henblik på, at denne kan være afsluttet inden det ordinære budgetmøde, så resultatet af afstemningen kan præsenteres for beboerne.

Afdelingen Fresiahus er indflyttet den 1. marts 2020, og der skal jf. vedtægterne afholdes stiftende afdelingsmøde senest 6 måneder efter indflytning – dvs. senest 1. september 2020. Mødet vil blive indkaldt og afholdt hurtigst muligt.

Ejerforeninger

Alle budgetmøderne i de ejerforeninger, hvor der afholdes fysiske møder, er udskudt på ubestemt tid.

Helhedsplaner og møder i følgegrupper

Alle helhedsplaner og byggeprojekter er berørt af coronakrisen og alle følgegrupper er orienteret om, at der kan være økonomiske konsekvenser som følge heraf. I mange tilfælde er møder blevet udsat, mens vigtige beslutninger så vidt muligt er søgt truffet over mail med henblik på at sikre fortsat fremdrift i de enkelte projekter. Sølund-projektet er en sag, hvor der er afholdt mange møde på alternativ vis for at sikre alle nødvendige beslutninger og fastholdelse af tidsplanen. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre eventuelle økonomiske konsekvenser for de enkelte projekter. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret herom på et senere tidspunkt.

Husumnet og Vanløsenet

Det er ikke muligt at afholde de vedtægtsbundne repræsentantsskabsmøder indenfor fristerne. Møderne vil i lighed med afdelingsmøderne blive udskudt på ubestemt tid og afholdes så snart det viser sig muligt.

Seminar for organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsens planlagte seminar i weekenden den 13-14. marts 2020 blev som bekendt aflyst. På seminaret skulle organisationsbestyrelsen bl.a. have drøftet en ny struktur for underudvalg under organisationsbestyrelsen med henblik på en endelig beslutning og konstituering på mødet den 16. april 2020. Idet seminaret blev aflyst, er der ikke udarbejdet oplæg til ny struktur for organisationsbestyrelsen og det er derfor nødvendigt, at

SAB

Udsendt 24. april 2020

organisationsbestyrelsen tager stilling til processen herfor. Administrationen foreslår, at organisationsbestyrelsen konstituerer sig på mødet den 12. juni 2020 ud fra den nuværende udvalgsstruktur og afventer et nyt semniar, hvor oplæg til en ny udvalgsstruktur drøftes. Der er planlagt en temadag for organisationsbestyrelsen den 29. oktober 2020 – det foreslås, at slå temadag og seminar sammen ved at udvide seminaret fra fredag morgen til lørdag ved 14-tiden det vil sige den 30-31. oktober 2020.

Studietur for organisationsbestyrelsen

Turen er planlagt til gennemførelse den 13–15. maj 2020 og programmet er klar. Her efter Påske er der fortsat restriktioner om, hvormange man må forsamles og under hvilke vilkår. Derfor udskydes studieturen. Administrationen vil sammen med formandskabet og Bjørn Christian Olsen komme med et forslag til gennemførelse af studieturen, når der igen er forsamlingsmulighed.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- beslutter at rette henvendelse til afdelingsbestyrelserne med en opfordring til at udvise fleksibilitet ifht afholdelse af det udsatte budgetmøde
- godkender at slå temadag og seminar sammen ved at udvide seminaret fra fredag morgen til lørdag ved 14-tiden det vil sige den 30– 1. oktober 2020.
- konstituerer sig på mødet den 12. juni 2020 ud fra den nuværende udvalgsstruktur og afventer et nyt semniar, hvor oplæg til en ny udvalgsstruktur drøftes

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

- *Organisationsbestyrelsen besluttede at rette henvendelse til afdelingsbestyrelserne med en opfordring til at udvise fleksibilitet ifht afholdelse af det udsatte budgetmøde.*
- *Organisationsbestyrelsen godkendte at slå temadag og seminar sammen ved at udvide seminaret fra fredag morgen til lørdag ved 14-tiden. Det præciseres, at seminaret dermed afholdes fra fredag den 30. oktober til lørdag den 31. oktober 2020.*
- *Organisationsbestyrelsen besluttede at konstituere sig på mødet den 12. juni 2020 ud fra den nuværende udvalgsstruktur og afventer et nyt semniar, hvor oplæg til en ny udvalgsstruktur drøftes.*

Sager til orientering**11. Stefansgård – krav om erstatning for vandskade i erhvervslejemål**

Sagen omhandler en vandskade i et erhvervslejemål (en café Tilda) i Stefansgård. Vandskaden konstateres af lejer den 10. juli 2019. Efterfølgende blev vandskaden anmeldt til forsikringselskabet via Willis, som igangsatte udbedringsarbejderne den 12. juli 2019.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Twisten omhandler, hvorvidt SAB/Stefansgård er forpligtet til at dække det driftstab, som lejereren har haft i forbindelse med vandskaden. Ifølge Willis, som er forsikringsmægler, er lejers driftstab ikke omfattet af SAB's ejendomsforsikring og Willis henviser i forlængelse heraf til, at lejer skal henvende sig til sin egen løsøreforsikring. Hertil blev det bemærket fra Willis, at den opståede skade var en vandskade, hvor der ikke var nogen ansvarlige skadevoldere, hvorfor der alene var tale om en almindelig rør/vandskade.

Lejer har efterfølgende taget kontakt til en advokat, som henviste til, at det qua lejekontraktens § 6, hvoraf det fremgår, at udlejer har pligten til vedligeholdelse af installationer, berettiger til, at lejers driftstab skal dækkes i den konkrete sag. KAB har meddelt lejers advokat, at boligorganisationen er klar over, at den har vedligeholdelsesforpligtelsen for så vidt angår ejendommens faldstammer. Dog blev det i samme svar fastholdt, at der i det konkrete tilfælde ikke var tale om en misligholdelse af denne vedligeholdelsesforpligtelse, hvorfor boligorganisationens adfærd ikke kunne betragtes som ansvarspådragende.

Den 30. september 2019 modtog boligorganisationen meddelelse om, at Tilda ApS har stævnet SAB med påstand om, at boligorganisationen har tilsidesat sin vedligeholdelsesforpligtelse og dermed skal pålægges at betale lejer det fremsatte krav om driftstab, hvilket på daværende tidspunkt blev opgjort til kr. 438.924,00. Kravet er senere nedjusteret til 305.635 kr.

Den 15. oktober 2019 blev sagen overdraget til videre behandling hos eksternt advokat, som siden har varetaget sagen og derved afgivet svarskrift osv. i sagen med løbende orientering af KAB.

Lejer har vist sig uvillig til at indgå et udenretligt forlig og har gennem sin advokat meddelt retten, at lejer ønskede syn og skøn i sagen, hvilket vil medføre en ikke uvæsentlig fordyrelse af SAB's advokatombudsninger, der samlet set forventes at løbe op i op til 100.000 kr.

Der er opnået udsættelse af sagen, som skal anvendes til en grundig vurdering af stillingtagen til gennemførelse af syn og skøn. Administrationen vil efter dialog med advokaten vende tilbage med en indstilling vedrørende det videre forløb.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning

SAB

Udsendt 24. april 2020

12. Hafniakollegiet

Dansk Boligbyg, som er hovedentreprenør på Hafniakollegiet, kom i starten af december 2019 i medierne i forbindelse med underbetalte stilladsmedarbejdere vedørende en byggesag i Lundtoftegade. Dagen efter igangsatte KAB en treparts kontrol af Dansk Boligbyggs anvendelse af udenlandsk arbejdskraft på Hafniakollegiet. Kontrollen blev foretaget af firmaet Bureau Veritas.

Bureau Veritas fandt i deres gennemgang uoverensstemmelser vedrørende lønudbetalingerne til 4 medarbejdere (sh-betaling, pension og forsikringsforhold), som blev påpeget. Der blev efterfølgende fremsendt materiale fra entreprenøren, der viste, at der var blevet fulgt op og forholdene var i orden.

Umiddelbart herefter blev KAB kontaktet af Københavns Kommune, der oplyste, at de havde haft store udfordringer med samme underentreprenør i forbindelse med at få overholdt ILO Konventionen på andre af deres byggesager. Dette bevirkede, at KAB efterfølgende bad totalentreprenøren Dansk Boligbyg om at foretage en uddybende kontrol af deres underentreprenør, hvor totalentreprenøren også blev bedt om at krydschecke oplysninger om arbejdstid (tilstedeværelse på pladsen) mv. Bureau Veritas blev også bedt om at varetage denne kontrol.

Denne ekstra kontrol blev opstartet den 6. marts 2020 og KAB udbad sig yderligere dokumentation den 11. marts 2020. Totalentreprenøren havde den 18. marts 2020 ikke modtaget den efterspurgte dokumentation og valgte derfor at bortvise underentreprenøren, indtil materialet blev fremsendt.

Den 25. marts 2020 blev der fremsendt dokumentation, der dog viste sig at være mangelfuld. Den 30. marts 2020 blev den endelige dokumentation fremsendt. Dokumentationen blev fremsendt til Bureau Veritas til kontrol. Bureau Veritas er ved at gennemgå og udarbejde en rapport til KAB. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret om rapportens konklusioner, når disse foreligger.

Dansk Boligbyg har bidraget efter bedste evne med at få fremskaffet korrekt materiale fra deres underentreprenør og har i forbindelse med ovenstående valgt at indføre ID dokumentation på alle deres byggepladser. De har som nævnt tidligere også valgt at bortvise den pågældende underentreprenør, som ikke havde styr på dokumentationen.

Københavns Kommune er løbende blevet orienteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Morten Bekholm og Flemming Balle undrede sig over, at organisationsbestyrelsen og/eller følgegruppen ikke er orienteret om sagen på et tidligere tidspunkt. Administrationen oplyser, at formanden er orienteret telefonisk, såsnart administrationen fik kendskab til sagen. Da sagen er opstået pga. information fra 3. part og potentielt kan føre til en politianmeldelse, har administrationen vurderet, at det har været nødvendigt med en yderligere afdækning før en orientering af organisationsbestyrelse/følgegruppe.

13. Nye driftschefer – og ny organisering af afdelingernes driftscheftjening – LUKKET PUNKT

14. Bellahøj I og II – status på ændret affaldshåndtering

Organisationsbestyrelsen er på tidligere møder orienteret om situationen omkring håndtering af affald fra affaldsskakte i Bellahøj I og II og i tilknytning hertil de to påbud, som SAB har modtaget fra Arbejdstilsynet. De to påbud omhandler løft af affaldssække samt medarbejdernes udsættelse for sundhedsskadelige mikroorganismer i forbindelse med håndtering af affald i skakt- og skralderum, med frister hhv. den 15. november 2019 og 22. januar 2020.

På baggrund af de modtagne påbud besluttede organisationsbestyrelsen den 16. september 2019, at affaldsskaktene i Bellahøj I og II skulle lukkes, hvis der ikke kunne findes en tilfredsstillende løsning på den nuværende affaldshåndtering, der kunne implementeres inden for de tidsfrister, som arbejdstilsynet har fastsat i påbuddene.

I tilknytning til påbuddene blev der nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Bellahøj, der har afdækket forskellige løsningsmodeller for håndtering af affald, der dels lever op til Arbejdstilsynets krav og samtidig bevarer de eksisterende affaldsskakte – i nuværende udformning. Dette har ikke været muligt. Affaldsskaktene blev herefter fra den 15. november 2019 midlertidigt taget ud af brug.

I forlængelse heraf har administrationen arbejdet videre med en konkretisering af mulige alternative permanente affaldsløsninger, der kan implementeres i afdelingen. Arbejdet er resulteret i tre forskellige modeller for affaldshåndtering med tilnyttet økonomi og finansieringsforslag med henblik på forelæggelse og beslutning på kommende afdelingsmøde. Blandt de tre modeller er én model, som afdelingsbestyrelsen har ønsket afdækket, som udgør en ombygning af de nuværende skaktrum, således at skaktene kan bevares og samtidig leve op til Arbejdstilsynets krav til arbejdsmiljø.

De udarbejdede modeller vil forud for præsentation for afdelingsbestyrelsen og fremlæggelse på afdelingsmødet blive forelagt Arbejdstilsynet med henblik på en tilkendegivelse af, om alle modeller efterlever indholdet i de to påbud.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Modellerne er:

Model 1 - Nedgravet affaldsløsning. I stedet for de eksisterende affaldsskakte etableres en nedgravet affaldsløsning i terræn.

Model 2 - Ombygning af de eksisterende kælderarealer og skaktrum, således at de nuværende affaldsskakte kan bevares.

Model 3 – I stedet for de eksisterende affaldsskakte opstilles affaldscontainere i terræn uden for hver blok.

På baggrund af den midlertidige lukning af affaldsskaktene og den forestående proces med beslutning omkring ændret permanent affaldsløsning har Arbejdstilsynet den 17. marts 2020 givet en fristforlængelse til efterkommelse af påbuddene til den 1. august 2020.

Status på nuværende midlertidig affaldsløsning – opsatte affaldscontainere

Som følge af en midlertidig lukning af affaldsskaktene i afdelingen er der opsat ekstra affaldscontainere i afdelingerne til håndtering af restaffald samt ekstra containere til kildesortering.

Afdelingsbestyrelsen har ved formand John Steen Johansen skrevet til KAB, det kommunale tilsyn samt senest Brønshøj Husum Avisen (d. 23. marts 2020) omkring udfordringer med den nuværende midlertidige containerløsning. Kritikpunkter er bl.a. overfyldte og væltede affaldscontainere med fare for skadedyr og smittefare for beboere og driftsmedarbejdere.

Det er administrationens vurdering, at det er korrekt, at der ved opstart af den midlertidige løsning var udfordringer i forhold til håndteringen af restaffald. Mængden af restaffald har været større end forventet. Det forventede antal containere har været baseret på kommunes beregninger i forhold til antal husstande mv. Antallet af affaldscontainere er løbende blevet opjusteret og driften har en tæt dialog med Københavns Kommune, så eventuelle yderligere behov for tilpasninger kan blive foretaget.

De opsatte affaldscontainere er endvidere blevet fastspændt med henblik på modvirkning af væltede containere ved blæst og storm. Administrationen har fremsendt en redegørelse af forholdene og de iværksatte tiltag til Københavns Kommunes tilsyn.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

SAB

Udsendt 24. april 2020

15. Tingbjerg byudvikling - status**Prøvehuse ved Skolesiden**

Teknik- og Miljøudvalget vedtog den 24. februar 2020, at NREP får lov til at opføre op til ti permanente prøveboliger på byggefelt M1 ved Skolesiden, uden lokalplan. Arealet blev godkendt til frasalg på SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 16. september 2019.

Vi er i gang med at forhandle de sidste detaljer i den betingede købsaftale på plads. Vi har et udestående med kommunen omkring parkeringsudlæg på grunden, som vi forsøger at løse pragmatisk.

Prøveboligerne forventes opført i anden halvdel af 2020/primus 2021. De bliver et vigtigt udstillingsvindue og også et centralt pilotprojekt i forhold til interessen for at erhverve privat bolig i Tingbjerg. Vi vil sikre, at beboerne bliver løbende orienteret om projektet.

Tillægskøbesum

Beslutningen om, at Københavns Kommune frafalder tillægskøbesum i forbindelse med frasalg af almene grunde i Tingbjerg skulle have været behandlet på et Økonomiudvalgsmøde den 17. marts 2020 og efterfølgende i Borgerrepræsentationen den 26. marts 2020. Vi håber og forventer, at der bliver truffet politisk beslutning i maj måned i år.

For ikke at tabe plejehjemsbyggeriet på Store Torv – hvor Innovator opfører byggeriet via delegeret bygherremodel – på gulvet, har formandskabet accepteret, at såfremt kommunen mod forventning ikke beslutter at undlade at opkræve tillægskøbesum, så må denne modregnes i byggeretsprisen/indtægterne ved frasalg. Dette på baggrund af en tidligere principbeslutning om, at SAB ikke (nødvendigvis) skal tjene penge på frasalg.

Status på lokalplanen

Vi arbejder fortsat på kvalificering af alle byggefelterne i lokalplanens etape I, hvor der er fokus på afklaring af fredningsforhold og brandadgang/brandforhold. Afklaring af en fremtidig affaldsløsning for Tingbjerg generelt for alle boliger (nye som gamle) er også central i forhold til anvendelsen af udearealerne, se nedenfor. Vi forventer sammen med NREP at kunne aflevere lokalplanforslaget til kommunen efter sommerferien. Det betyder, at vi desværre bliver mindst et halvt år forsinket i forhold til den oprindelige tidsplan og at byggearbejderne i lokalplanfase I først vil kunne påbegyndes om et år.

Affaldssystem

Afdelingsbestyrelserne i SAB og fsb Tingbjerg har på baggrund af bl.a. en studietur til Odense, hvor man besøgte et affaldssystem med centralsug, som dækkede boliger i en radius af tre km., tilkendegivet, at de fandt en sådan løsning attraktiv. Pt. er vi i samarbejde med NREP ved at analysere økonomien i en sådan løsning. Strategi for og valg af fremtidig affaldsløsning skal drøftes med formandskaberne/afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg. Så snart situationen tillader det, vil vi tage tråden op med formandskaber/bestyrelser. Tilskud i form af egen trækningsret kan på et tidspunkt blive aktuelt.

SAB

Udsendt 24. april 2020

Kommunikation og Beboerinvolvering

Vi åbnede sammen med Københavns Kommune og investorerne en projektudstilling i Kulturhuset den 27. februar 2020 med nedslag på aktuelle byudviklingsprojekter og mulighed for at gå i dialog. Udstillingen var tilrettelagt på baggrund af den drøftelse, Boligsidens Dialogforum havde i december 2019 omkring fremtidig inddragelse af beboerne. Ca. 50 beboere deltog i åbningen, som forløb i en yderst positiv atmosfære. Fremmødet viser, at der fortsat skal arbejdes kraftigt på at sikre information, kommunikation og beboerinvolvering. Derfor er det glædeligt, at 75 kvalificerede kandidater har søgt stillingerne til at bistå med dette arbejde mv. via bevillingen fra Landsbyggefonden om Tingbjerg i Balance.

Fysiske helhedsplaner

Pga. COVID 19 forholdsregler blev vi desværre nødt til at aflyse planlagt møde i følgegruppen om fysiske helhedsplaner i afdeling II-V. Arbejdet med at forberede materiale fortsætter dog ufortrødent og vi håber på snart at kunne få et møde om sagerne med Landsbyggefonden, så vi kan få et hurtigt fingerpeg på, om sagerne kan bæres igennem. Et af de emner, der bliver væsentligt at få drøftet med følgegruppen, er, hvor eventuelle tilgængeligheds- og ungdomsboliger skal placeres. Socialforvaltningen (SOF) har oplyst, at behovet for ældreboliger er mindre end tidligere vurderet.

Ungdomsboliger og tagboliger

Vi har, som det fremgår af punkt 6, fået godkendt et 5-årigt forsøgsprojekt med ungdomsboligfælleskab i Tingbjerg/Utterslevhuse (retningslinjer for forsøget er sendt til orientering til formanden i Utterslevhuse med henblik på eventuelle kommentarer). Vi er via Realdania-midler i gang med at kvalificere mulighederne for at etablere flere ungdomsboliger og tagboliger i Tingbjerg, så vi kan blive klogere på, hvordan ungdomsboliger og tagboliger kan og bør indtænkes i helhedsplanerne og byudviklingen generelt.

Job og uddannelse

Vi har et stort ønske om at sikre, at nybyggerierne og renoveringerne skal skabe job og uddannelsesmuligheder for beboerne i Tingbjerg. Vi samarbejder med Københavns Kommune, byggepartnerskaberne og investorerne om en vision og strategi for dette. Det er vanskeligt at omsætte generelle standard-hensigtserklæringer til konkrete forpligtende aftaler.

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen tager indstillingen til orientering.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

SAB

Udsendt 24. april 2020

Frank Sass bad om en uddybning ift. beslutning om tillægskøbesum. Administrationen oplyser, at hvis kommunen mod forventning ikke godkender at give "afkald" på tillægskøbesum, så betyder det, i forhold til opførelsen af plejecenteret, at der ikke genereres nogen indtægter til dispositionsfonden/den aftalte udviklingspulje, idet indtægterne ved frasalg af grunden, minus udviklings-omkostninger, går til betaling af tillægskøbesum til kommunen.

Det vil altså ikke generere et overskud, men gå i 0. Ovenstående er uden præjudice for øvrige frasalg.

Ellen Højgaard Jensen spurgte, om det er muligt i højere grad at arbejde med digital kommunikation. Administrationen oplyser, at det er uhyre vigtigt, at hverken beboervalgte eller beboerne i Tingbjerg føler sig frakoblet implementeringen af udviklingsplanen, herunder arbejdet med de fysiske helhedsplaner mv. Administrationen oplyser, at der eksempelvis gøres forsøg med afholdelse af møder via Skype i forbindelse med møder for afdelingsbestyrelserne, hvilket på sigt kan udvides til flere mødefora. Samtidig vil der blive tilstræbt at lægge flere nyheder på Tingbjerg Forums hjemmeside og i bladet samt øget anvendelse af Facebook.

Morten Bekholm efterlyser en nytænkning af, hvordan beboere og afdelingsbestyrelser involveres i nye planer eksempelvis ved at anvende tankerne omkring service design.

16. Orientering fra administrationen

I forbindelse med overgang til ny digital platform ultimo 2017 opstod udfordringer med at genudleje boliger og bilejemål indenfor målsætningen om, at lejemålet var genudlejet indenfor 6-8 uger.

I 2019 er samtlige genudlejninger i perioden 2018 frem til 31. maj 2019 blevet gennemgået for alle selskaber i KAB-fællesskabet – herunder SAB.

SAB er blevet kompenseret for tab ved manglende rettidig genudlejning for i alt 509.406 kr.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning

17. Eventuelt

SAB

Udsendt 24. april 2020

Bjørn Olsen opfordrede til, at der i lyset af de erfaringer, der er opnået med digital mødeaftoldelse under corona-krisen, evalueres på erfaringerne med henblik på at vurdere om muligheden for at kunne anvende denne mødeform i nogle SAB-sammenhænge, også når Coronatiden er ovre.