

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 12.juni 2020, kl. 09.00 KAB i Billedsalen

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

Afbud: John B. Sørensen, Lise Buhelt

Administrationen: kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, byudviklingschef Lene Vennits (pkt. 1-5 samt 32), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, økonomimedarbejder Ragavan Rudran (pkt 1-8).

Punkt 1 til 15, pkt. 27 og pkt. 32-37 blev behandlet på mødet den 12. juni.

Pkt 16-31 – undtaget pkt. 19 og pkt. 27 - blev behandlet på mail i perioden 17-23. juni 2020.

Punkt 19 udskydes til behandling på organisationsbestyrelsens møde i september 2020.

Pkt. 38 og 39 fremgik ikke af den oprindelige dagsorden men blev behandlet på mail efter mødet tillige med de herovenfor nævnte punkter.

Indholdsfortegnelse

0. Mødets indledning	3
1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 16. april og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. maj 2020 (begge på mail)	3

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

2. Revisionsprotokol.....	4
Sager til beslutning.....	4
3. Status for etablering af bydelsforeningen for Tingbjerg-Utterslevhuse – LUKKET PUNKT.....	4
4. Tillægskøbesum i Tingbjerg.....	4
5. Godkendelse af afdelingernes budgetter	5
6. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond.....	9
7. Egen trækingsret	10
8. Investeringer og afkastforventninger	12
9. Valg af repræsentanter til SAB's følgegrupper og underudvalg.....	14
10. Ansøgning til bestyrelsesuddannelsen	15
11. Skyttevænget helhedsplan - godkendelse af Skema A	17
12. Nybyggeri – familieboliger – Ved Amagerbanen II	21
13. Fremtidens Sølund, status og skema B-tilsagn.....	24
14. Udvikling af Magrethegården og de omkringliggende områder.....	25
15. Rolandsgården tagudskiftning krav mod rådgiver - LUKKET PUNKT	27
16. Anmodning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) om boliger til midlertidigt ophold i anden bolig.....	27
17. Donation Grønttorvet Nykredit	28
18. Generationernes træhus	29
19. Et synligt og stolt SAB – kommunikation 2020-2021.....	30
20. Seminar for afdelingsbestyrelser 2020	32
21. Tilfredshedsundersøgelse	33
22. Stefansgården – Café Tilda – erstatningskrav grundet vandskade.....	34
23. Franske altandøre der falder ned i Sjællandshuse.....	35
24. Livornoparken – status på byggesag vedrørende udskiftning af brugsvandsinstallationer	36
25. Grønttorvet Fresiahus	38
26. Grønttorvet Astersrækkerne	39
27. Status Hafniakollegiet og penge til annoncering	40
28. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen	42
29. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019.....	43
30. Ny kampagne for beboerapp	44
31. Notat vedrørende ventilation	45
32. Tillæg til rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019- juli 2023.....	46
33. Orientering fra administrationen	47
Fortrolig orientering.....	48
34. Nyt fra formandskabet	48
35. Nybyggeri – ungdomsboliger – Ved Amagerbanen/Amager Strandvej	48
36. Invitation til deltagelse i projekt om forbedring af lyd- og røg/lugtisolering mellem etageboliger med træetageadskillelser	51
37. Eventuelt.....	52
38. Fynshuse – brug af KAB's Byggepartnerskab	52

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

39. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces	53
--	----

Bilagsfortegnelse

Bilag 2: Komprimerede budgetter	8
Bilag 3: Oversigt over huslejen i budgettet 2020/2021	8
Bilag 4: Udvikling i disponibel arbejdskapital	10
Bilag 5: Udvikling i disponibel dispositionsfond	10
Bilag 6: SAB's principper for tildeling af trækningsret	12
Bilag 7: Ansøgning om trækningsret Lollikhuse	12
Bilag 8: Ansøgning om trækningsret Grøndalslund	12
Bilag 9: Oversigt over trækningsret	12
Bilag 10: Eksisterende følgegrupper, udvalg og kontaktpersoner	15
Bilag 11: Ansøgning fra Morten Bekholm om deltagelse på KAB's bestyrelsesuddannelse	16
Bilag 12: Anlægsbudget ved Skema A	21
Bilag 13: Skitseprojekt, boligtyper og tilgængelighed, dat. April 2020 ved Skema A	21
Bilag 14: Skitseprojekt, udearealer, dat. April 2020 ved Skema A	21
Bilag 15: Kortbilag	23
Bilag 16: Informationsskrivelse	25
Bilag 17: Valby områdeudvikling	26
Bilag 18: Tidslinje	27
Bilag 19: Allonge vedrørende indgået aftale om omlægning af byggearbejder	38
Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019	44
Bilag 21: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019	44
Bilag 22: Mekanisk ventilation vedhelhedsplaner generelt notat	45
Bilag 23: Tillæg til udlejningsaftale	47
Bilag 24: Notat om opfølgning på tillæg til udlejningsaftalen samt bilag	47
Bilag 25: Kortbilag	51
Bilag 26: Informationsblad	52
Bilag 27: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet	55

0. Mødets indledning

Frank Sass bød velkommen til mødet og introducerede Maja Alvang Jespersen, som er ny driftschef for Amager-afdelingerne. Frank Sass oplyste i den forbindelse, at Anders Melanis, som i marts 2020 tiltrådte en stilling som driftschef for Bellahøj/Vanløse-afdelingerne, har opsagt sin stilling, da han har fået et bedre tilbud som driftschef i Rudersdals Kommune.

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 16. april og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 4. maj 2020 (begge på mail)

Referatet fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøder er pr. mail tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

BESLUTNING

Referaterne blev godkendt uden bemærkninger.

2. Revisionsprotokol

Det bemærkes hermed, at der ikke siden regnskabsafleggelsen den 10. januar 2020 er foretaget indførelser i protokollen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Revisionsprotokollen blev taget til efterretning.

Sager til beslutning

3. Status for etablering af bydelsforeningen for Tingbjerg-Utterslevhuse – LUKKET PUNKT

4. Tillægskøbesum i Tingbjerg

Indledning

Den 23. april 2020 besluttede Københavns Kommunes Borgerrepræsentation at undlade at opkræve tillægskøbesum i forbindelse med SAB's og fsb's afhændelse af såkaldte restarealer i Tingbjerg, med henblik på opførelse af private boliger eller erhverv frem til 1. januar 2025.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Tillægskøbesum

Værdien af tillægskøbesummen er lig med prisen på byggeretsværdierne.

Byggeretsværdierne – dvs. den sum, man skal betale for at erhverve ret til at opføre en m² byggeri - er fastsat på grundlag af en af parterne i byudviklingen indhentet erhvervsmæglervurdering. Prisen er fastlagt for opførelse af henholdsvis etageboliger, tæt-lav boligbebyggelse og almene plejeboliger. Kommunen har givet afkaldet på tillægskøbesum under forudsætning af, at indtægterne ved frasalg anvendes til realisering af byudviklingsplanen, herunder medfinansiering af ny affaldsløsning og opgradering af vej-

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

/haverum. Kommunen har forudsat som betingelse for afkaldet på tillægskøbesum, at der udarbejdes sædvanligt byggeregnskab for det samlede projekt. Indtægterne tilfalder boligorganisationernes dispositionsfonde og udgifterne til byudvikling finansieres herfra. KAB og BL har kommunikeret om sagen.

Kommunale investeringer

Københavns Kommune har i forbindelse med at bygge- og anlægsloftet er ophævet i 2020 fremskudt en række projekter i Tingbjerg, herunder renovering af Tingbjerg skole. Der er et voksende behov for koordineringen af de mange byggeprojekter.

BESLUTNING

Lene Vennits orienterede om baggrunden for punktet samt at Københavns Kommune betinger sig, at der udarbejdes en særskilt opgørelse for anvendelse af de midler, som skulle have været betalt i tillægskøbesum. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

5. Godkendelse af afdelingernes budgetter**Indledning**

Jf. boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 20/21 inden 31.07.2020. Idet alle forårets afdelingsmøder er blevet aflyst grundet corona-krisen, er ingen af afdelingernes budgetter godkendt af afdelingsmødet. Afdelingernes komprimerede budgetter fremgår af bilag 2 opdelt i område 1-8. Der er endvidere udarbejdet en samlet oversigt over afdelingernes driftsbudgetter for budgetåret 2020/2021, jf. bilag 3.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen, med forbehold for afdelingsmødets endelige godkendelse, godkender budgetterne i de afdelinger, hvor der er budgetteret med en huslejestigning over 2 %.
- At organisationsbestyrelsen, i de tilfælde hvor budgetreguleringen er under 2 %, godkender afdelingernes budgetter uden efterfølgende godkendelse på afdelingsmøderne

Baggrund

Transport og Boligministeriet udsendte den 4. april 2020 "Bekendtgørelse om fravigelse af regler på boligområdet som følge af coronavirussygdom 2019 (COVID-19)". Bekendtgørelsen angiver retningslinierne for vedtagelsen af afdelingernes budgetter i lyset af corona-krisen.

Af bekendtgørelsens §4 stk. 3 Stk. 3 fremgår det at "Boligorganisationen kan beslutte et driftsbudget for det kommende budgetår, uden det godkendes på et afdelingsmøde,

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

jf. § 36, stk. 1, i lov om almene boliger m.v., når sundheds- og ældreministeren har udstedt forbud mod større forsamlinger. Det er en betingelse, at driftsbudgettet ikke overstiger det foregående års budget med mere end 2 pct. Dog kan der ved opgørelsen af de 2 pct. ses bort fra budgetforhøjelser som skyldes en beslutning, som tidligere er truffet på et afdelingsmøde.

Stk. 4. Boligorganisationen kan beslutte, at afdelingens driftsbudget skal godkendes ved en urafstemning blandt afdelingens boliglejere.

Sagsfremstilling

Driften af afdelingen vil i det kommende budgetår tage udgangspunkt i de driftsbudgetter, der blev udarbejdet i forbindelse med udlejningsbudgetterne. Afdelingen er derfor ikke medtaget i ovenstående opgørelser.

I 3 afdelinger er der budgetteret med en mindre lejenedsættelse. I 36 afdelinger er der ingen lejemæssige konsekvenser af budget 20/21. I 23 afdelinger er der en budgetstigning på op til 2 %. I 10 afdelinger er der en budgetstigning på over 2 %. Den gennemsnitlige lejeregulering for familieboliger er 0,86 %, 1,33 % for ungdomsboliger, 1,12 % for ældreboliger og 4,72 % for selvstændige institutioner.

For de afdelinger, der har en huslejestigning på under 2 %, gælder det typisk, at lejereguleringen er forårsaget af udefra kommende faktorer, såsom større netto kapitaludgifter og større renteindtægter (eksempelvis Herlev Åhuse).

I enkelte afdelinger skyldes huslejestigningen, at planlagte effektiviseringer, der var indregnet i sidste års budget, efterfølgende har vist sig uimplementerbare (eksempelvis individuel måling af vand i Voldboligerne).

Herunder følger en gennemgang af de i alt 10 afdelinger, hvor der er budgetteret med en budgetstigning over 2 %.

30026 Tingbjerg I (5,56 %)

Stigningen på 5,56 % skyldes blandt andet en stigning i ejendomsskatter og dagrenovation. Der er også en stigning i udgiften til fællesvaskerier, da der i budget 2019/2020 har været budgetteret med, at udgiften til vaskerierne gik lige op med indtægterne, da der var indgået en vaskeriaftale med Nortec. Det har nu vist sig, at vaskeriindtægten ikke dækker udgiften til el og vand i vaskerierne, derfor bliver der nu igen budgetteret med denne udgift. Det er vurderet, at der er behov for at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser, denne udgør ca. 2 % af lejestigningen. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år.

30028 Tingbjerg II (4,22 %)

Stigningen på 4,22 % skyldes blandt andet en stigning i udgiften til dagrenovation. Der er også en stigning i udgiften til fællesvaskerier, da der i budget 2019/2020 har været budgetteret med, at udgiften til vaskerierne gik lige op med indtægterne, da der var indgået en vaskeriaftale med Nortec. Det har nu vist sig, at vaskeriindtægten ikke dækker udgiften til

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

el og vand i vaskerierne, derfor bliver der nu igen budgetteret med denne udgift. Det er vurderet, at der er behov for at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser, denne udgør ca. 2 % af lejestigningen. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år.

30029 Tingbjerg III (4,92 %)

Stigningen på 4,92 % skyldes blandt andet en stigning i udgiften til dagrenovation. Der er også en stigning i udgiften til fællesvaskerier, da der i budget 2019/2020 har været budgetteret med, at udgiften til vaskerierne gik lige op med indtægterne, da der var indgået en vaskeriaftale med Nortec. Det har nu vist sig, at vaskeriindtægten ikke dækker udgiften til el og vand i vaskerierne, derfor bliver der nu igen budgetteret med denne udgift. Det er vurderet, at der er behov for at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser, denne udgør ca. 2 % af lejestigningen. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år.

30030 Tingbjerg IV (5,68 %)

Stigningen på 5,68 % skyldes blandt andet en stigning i udgiften til dagrenovation. Der er også en stigning i udgiften til fællesvaskerier, da der i budget 2019/2020 har været budgetteret med, at udgiften til vaskerierne gik lige op med indtægterne, da der var indgået en vaskeriaftale med Nortec. Det har nu vist sig, at vaskeriindtægten ikke dækker udgiften til el og vand i vaskerierne, derfor bliver der nu igen budgetteret med denne udgift. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år.

30031 Tingbjerg V (3,31 %)

Stigningen på 3,31 % skyldes blandt andet en stigning i udgiften til dagrenovation, vand og el. Der er også en stigning i udgiften til fællesvaskerier, da der i budget 2019/2020 har været budgetteret med, at udgiften til vaskerierne gik lige op med indtægterne, da der var indgået en vaskeriaftale med Nortec. Det har nu vist sig, at vaskeriindtægten ikke dækker udgiften til el og vand i vaskerierne, derfor bliver der nu igen budgetteret med denne udgift. Det er vurderet, at der er behov for at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser, denne udgør ca. 2 % af lejestigningen. Der er også udgifter til afskrivning på tidligere års underskud.

30038 Tingbjerg Hjemmet (4,05 %)

Stigningen på 4,05 % skyldes blandt andet en stigning i udgiften til dagrenovation, vand og vaskeri. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år. Det opsamlede resultat er også mindre og derfor er der en mindre indtægt at overføre.

30040 Utterslevhuse (2,44 %)

Stigningen på 2,39 % for familieboliger og 3,59 % for ungdomsboliger (gennemsnit 2,44 %) skyldes blandt andet en stigning i udgiften til lånene til oprindelig finansiering. Det er

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

vurderet, at der er behov for at øge henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse og fornyelser. Der har også været behov for at sætte udgiften til lønninger op, da det har vist sig, at der har været budgetteret for lavt de tidligere år. Stigningen begrænses af, at afdelingens udgift til den boligsociale helhedsplan er udtaget af budgettet. Hvis den boligsociale helhedsplan godkendes, vil afdelingens fulde medfinansiering skulle varsles i en særskilt huslejevarsling.

30035 Bellahøj III (3,63 %)

Stigning skyldes primært, at kommunen har forhøjet prisen for renovation med ca. 30 %, idet der er opstillet flere affaldsbeholdere i afdelingen.

30056 Kastrupvej Ungdomsboliger (6,67 %)

Stigning skyldes, at der i de tidligere år er kommet efterbetaling for vand/varme afregning fra eksternt administrator. Derfor har vi valgt at forhøje disse udgifter i budgettet

30067 Teglværkshavnen (2,59 %)

Huslejestigningen skyldes primært deres lån, som indekseres hvert år samt at tilskud fra SAB til at holde huslejen nede bortfalder.

Administrationen anbefaler, at organisationsbestyrelsen undlader at sende de berørte budgetter i urafstemning, men afventer at der kan gennemføres afdelingsmøder i de enkelte afdelinger.

Det videre forløb

Der er inden udgangen af april 2020 udsendt varsling til beboerne om ændringer i lejen for det kommende budgetår.

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager budgetterne for de afdelinger, som står til en lejeregulering under 2 %, vil administrationen orientere afdelingsbestyrelsen om, at organisationsbestyrelsen har vedtaget afdelingens budget. Afdelingsmødet vil efterfølgende blive orienteret på det først kommende afdelingsmøde.

For afdelinger med budgetreguleringer over 2 % vil administrationen orientere afdelingsbestyrelsen om, at organisationsbestyrelsen har vedtaget budgettet for afdelingen med forbehold for afdelingsmødets endelige godkendelse. Afdelingsmøderne vil blive afholdt snarest muligt efter begrænsning i forsamlinger grundet Coronavirus er ophævet.

Bilag 2: Komprimerede budgetter

Bilag 3: Oversigt over huslejen i budgettet 2020/2021

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte de budgetter, der indebærer en huslejestigning over 2 % med forbehold for afdelingsmødets endelige godkendelse. De pågældende afdelinger er:

Tingbjerg I-V

Tingbjergghjemmet

Utterslevhuse

Teglværkshavnen

Tingbjergghjemmet

Kastrupvejens Ungdomsboliger

Der indkaldes til budgetmøder i de pågældende afdelinger snarest muligt.

Organisationsbestyrelsen godkendte budgetterne for alle øvrige SAB-afdelinger. Afdelingsbestyrelserne orienteres om, at budgetterne er godkendte og ikke efterfølgende skal godkendes på et afdelingsmøde jf. bekendtgørelsen fra ministeriet. Budgetterne vil blive offentliggjorte på afdelingernes hjemmesider hurtigst muligt.

Administrationen er efter mødets afholdelse blevet opmærksom på, at der i afdeling Absalonhus, som er et plejehjem, er en huslejestigning på 2,21 %. Denne stigning skyldes øgede udgifter til ejendomsskatter og renholdelse. Afdelingen har ingen bestyrelse, hvorfor afdelingens budget med denne beslutning er godkendt af organisationsbestyrelsen.

6. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond**Indledning**

Hermed følger en status på organisationens egenkapital.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den disponible del af dispositionsfonden forventes pr. 12. juni 2020 at være på ca. 45,0 mio. kr. (inklusive de 20 mio. kr. der er reserveret til trækingsret til byggeprojekter). Alt andet lige kan det forventes, at den disponible dispositionsfond først vil overstige det anbefalede minimumsbeløb i 2022/23.

Årsagen til den positive udvikling er stigende indtægter i form af udamortiserede lån. Der er i prognosen indregnet bidrag fra 1.091 nye lejemålsenheder i forbindelse med nybyggerier over de næste 10 år. Som følge heraf forventes det, at Landsbygefonden fremadrettet vil stille større krav til egenfinansiering af helhedsplaner. Desuden er der ikke grundlag for at søge dispensation for dækning af tab ved fraflytninger.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Den disponible del af arbejdskapitalen forventes at være på ca. 41,2 mio. kr. pr. 12. juni 2020, hvilket er ca. 11,0 mio. over det anbefalede maksimum beløb.

I indeværende regnskabsår er der bevilget ca. 0,6 mio. kr. tilskud/udlæg fra arbejdskapitalen og ca. 17,0 mio. kr. fra dispositionsfonden.

Den positive udvikling i egenkapitalen vil fortsat give mulighed for at bevilge lån og tilskud fra dispositionsfonden såvel fra arbejdskapitalen.

Bilag 4: Udvikling i disponibel arbejdskapital

Bilag 5: Udvikling i disponibel dispositionsfond

BESLUTNING

Annette Birkov orienterede om status for de likvide midler, herunder at administrationen i efteråret vil præsentere et oplæg til drøftelse omkring en omprioritering af de midler i dispositionsfonden, der er reserveret til trækingsret. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

7. Egen trækingsret

Indledning

SAB har modtaget to ansøgninger om trækingsret, heraf 1 ansøgning fra Lollikhuse om ombygning af lejemål grundet utidssvarende rørføring samt 1 ansøgning om udskiftning af utidssvarende vand-, kloak og afløbsinstallationer i Grøndalsund.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger:

- 2/3 dels trækingsret til ombygning af lejemål i Lollikhuse grundet utidssvarende rørføring – i alt 365.000 kr. Tilskuddet gives ekstraordinært til et enkeltstående lejemål, da det indgår i et større renoveringsprojekt.
- 1/2 dels trækingsret til udskiftning af vand-, kloak og afløbsinstallationer i Grøndalsund – i alt 1.500.000 kr. til følgende aktiviteter: Flytning af brugsvandstigsstrenger fra badeværelser til aflukkede affaldsskakte.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækingsret til projekter, der øger kvaliteten af afdelingen og som støtter op om realiseringen af SAB's målsætningsprogram "Det vil SAB – 7 mål for fremtiden".

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækingsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- Udskiftning af utidssvarende varmeanlæg

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

- Etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, som kan benyttes på tværs af afdelinger
- Lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser
- Sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber
- Helhedsplaner
- Energiforbedringer, der øger beboerforten
- Tiltag, der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB's principper for tildeling af trækningsret er vedlagt som bilag 6.

Ansøgninger

I alt 2 afdelinger ansøger om trækningsret for i alt 3.635.000 kr. svarende til 2/3 dels trækningsret.

Ansøgning: Ombygning af lejemål i Lollikhuse grundet utidssvarende rørføring

I forbindelse med et projekt omhandlende udskiftning af faldstammer og stigstrengene i ejendommen er driften blevet bekendt med et lejemål med en særlig udfordrende indretning, bestående af en eksisterende rørføring med bl.a. flere forgrenede led på badeværelset og en faldstamme igennem boligens ene værelse. Dette resulterer i en væsentlig svær indrettelig bolig med en betydelig nedsat brugsværdi.

Med ansøgningen ansøges om omdannelse af lejemålet fra en 3- rums til en to-rums bolig med et velindrettet badeværelse og spisekøkken.

Ansøgt beløb: 2/3-dels trækningsret - i alt 365.000 kr.

Ansøgning: Udskiftning af vand-, kloak og afløbsinstallationer i Grøndalslund

Afdelingens vand-, kloak- og afløbsinstallationer er nedslidte og ønskes udskiftet med energibesparende tiltag, der forventes at tilføre afdelingen en besparelse på afdelingens vand- og varmekonsum.

Der søges om trækningsret til følgende aktiviteter:

- Flytning af brugsvandstigstrengene fra badeværelser til aflukkede affaldsskakte. Herved kan stigstrengene isoleres og der kommer mere plads på badeværelset.
Anslået omkostning 3.000.000 kr. inkl. moms.
- Opsætning af brugsvandsmålere og varmekonfigurationsmålere til alle lejemål.
Anslået omkostning 775.000 kr. inkl. moms.
- Udskiftning af brugsvandsarmaturer i alle lejemål til vandbesparende modeller.
Anslået omkostning 1.130.000 kr. inkl. moms.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret – i alt 3.270.000 kr.

Ansøgninger om trækningsret er vedlagt som bilag 7 og 8.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilgede arbejder.

Bilag 6: SAB's principper for tildeling af trækningsret

Bilag 7: Ansøgning om trækningsret Lollikhuse

Bilag 8: Ansøgning om trækningsret Grøndalslund

Bilag 9: Oversigt over trækningsret

BESLUTNING

Frank Sass gjorde opmærksom på, at punktet forud for mødet har været behandlet i trækningsretsudvalget og at trækningsretsudvalget står bag de to indstillinger til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der tildeles 365.000 kr., svarende til 2/3 af den samlede udgift i trækningsret til ombygning af lejemål i Lollikhuse grundet utidssvarende rørføring.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på, at tilskuddet blev givet ekstraordinært til et enkeltstående lejemål, da det indgår i et større renoveringsprojekt.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der gives i alt 1.500.000 kr. svarende til 1/2 trækningsret af den samlede udgift til udskiftning af vand-, kloak- og afløbsinstallationer i Grøndalslund – i alt 1.500.000 kr. til følgende aktiviteter: Flytning af brugsvandstigsstrenge fra badeværelser til aflukkede affaldsskakte.

8. Investeringer og afkastforventninger

COVID-19 har været og er toneangivende for afkastudviklingen i KAB-fællesskabets investerede midler. Vi oplevede medio marts, at kreditmarkederne blev fastfrosset. Likviditet blev drænet fra markedet og det betød, at det var umuligt at handle, hvorfor man justerede sin risiko i aktiemarkedet. Det var en selvforstærkende effekt, primært fordi investorerne pga. de kraftige fald på aktiemarkedet, skulle stille yderligere sikkerhed. Det bevirkede, at man herefter solgte realkreditobligationer for at skaffe kontanter. Obligationsmarkedet har sidenhen rettet sig betydeligt, men er stadig negativt for kalenderåret 2020.

På den hjemlige front har Nationalbanken været nødsaget til at forsvare kronen pga. det massive salg af obligationer, hvorfor de hævede NIB-renten fra -0,75 % til -0,60 % p.a.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Det er stadig uvist, hvor store følger COVID-19 vil få på verdensøkonomien. Regeringernes og centralbankernes indsat vil være altafgørende.

Markedet forventer, at opkøb fra centralbanker kommer til at "veje tungere" end det store udbud af obligationer. Det er vurderingen, at ECB og Tyskland finder en løsning i forhold til sagen hos forfatningsdomstolen, men der er stadig mange risikofaktorer, der kan ændre afkastforventninger. Vi har taget udgangspunkt i uændret renteutvikling, fordi det er svært at forudse om, hvordan verden ser ud om bare et par måneder.

Afkastforventninger for det resterende 2020 vil udgøre **0,30 %** ved uændret rente. Det vil betyde, at boligorganisationens samlede investeringspulje vil opleve et fald for den gennemsnitlige portefølje for indeværende regnskabsåret.

Afkastforventninger for de næste 12 mdr. vil udgøre **0,49 %** ved uændret rente.

Vi befinder os på ekstremt lave renteniveauer, hvilket er positivt for optagelsen af gæld og boligafdelingernes besparelser ved omlægninger af udstøttede lån. Vi har pt. omlagt 24 realkreditlån det seneste 1,5 år. Det lave renteniveau gør også, at man som investor ikke opnår den store forrentning af sine investerede midler. Vi skal også huske på, at afkastet ligeledes skal ses i lyset af en negativ forrentning af bankindestående på -0,60 % p.a.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Kursværdier

	Nominal beholdning (kurs 100)	Indre værdi (Kurs) 31. juli 2019	Indre værdi (Kurs) 19. maj 2020	Værdiudvikling 19. maj 2020	Værdiudvikling hele 2019
Danske Capital	218.497.692	120,6309	119,26	-1,14 %-point	3,51 %-point
SEB Invest	268.761.894	122,4635	121,02	-1,18 %-point	2,93 %-point
Nykredit Port.	262.643.000	125,8045	123,45	-1,87 %-point	3,42 %-point

Økonomiske konsekvenser

Historiske afkast og kursudvikling kan ikke betragtes som en garanti for fremtidig kursudvikling og afkast. Indskud i Kapitalforeningen skal betragtes som en langsigtet investering.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

9. Valg af repræsentanter til SAB's følgegrupper og underudvalg

Indledning

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 19. februar 2020 at udskyde drøftelsen af en ny udvalgsstruktur og beslutningen vedrørende konstitueringen til det kommende seminar i marts 2020. Den endelige konstituering af organisationsbestyrelsen udskydes som følge heraf til organisationsbestyrelsens møde den 16. april 2020. Da seminaret i marts blev aflyst, besluttede organisationsbestyrelsen efterfølgende på online mødet i april 2020 at konstituere sig på mødet den 12. juni 2020 udfra den nuværende udvalgsstruktur og afvente et nyt seminar, hvor oplæg til en ny udvalgsstruktur kan drøftes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- gennemgår oversigten og beslutter sammensætningen af følgegrupper, udvalg, kontaktpersoner mv.
- udpeger et medlem til udlejningsudvalget for deleungdomsboligerne i Utterslevhuse
- beslutter at nedsætte en samle følgegruppe for de i alt 5 nybyggerier i Amager Øst samt at udpege medlemmer til følgegruppen
- udpeger og drøfter repræsentation i grundejerforeningen for Grønttorvet.

Sagsfremstilling

Som bilag 10 vedlægges en oversigt over eksisterende følgegrupper, udvalg og kontaktpersoner. Vakancer mv. er markeret med gult i oversigten.

Der skal på mødet vælges en repræsentant til udlejningsudvalget vedrørende deleungdomsboligerne i Utterslevhuse

Der skal vælges repræsentanter til de nye byggegrunde Ved Amagerbanen. Det bemærkes, at Lise Buhelt og Bjarne Krohn i 2019 blev valgt til følgegruppen for "Ved Amagerbanen". Efterfølgende er der kommet flere nye byggegrunde til i samme område. Administrationen foreslår, at der nedsættes en samlet følgegruppe for området.

Derudover skal organisationsbestyrelsen drøfte repræsentationen i grundejerforeningen for Grønttorvet: hvor SAB har ret til følgende repræsentation:

En repræsentant for Ejerforeningen Fresiahus (sammen med AKB)

En repræsentant for AKB Asters Rækkerne

En repræsentant for SAB Asters Rækkerne

Repræsentanten for EF Fresiahus: Jf. vedtægterne er der ingen bestyrelse.

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om den ønsker, at foreningen skal være repræsenteret på det politiske niveau eller af administrationen. I begge tilfælde skal der

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

udpeges en repræsentant, som både repræsenterer SAB og AKB, så der skal være enighed på tværs af de to selskaber.

Repræsentant for SAB Astersrækkerne: Det fremgår af normalvedtægterne, at afdelingen tegnes af organisationsbestyrelsen, så organisationsbestyrelsen skal udpege en repræsentant, som er medlem af organisationsbestyrelsen eller ansat i administrationen. Alternativt har organisationsbestyrelsen mulighed for at give afdelingsbestyrelsen en fuldmagt til at tegne afdelingen i grundejerforeningen.

Grundejerforeningens møde afholdes til orientering den 17. juni 2020.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen kan på det udsatte seminar/temadag, der afholdes 30. - 31. oktober 2020, drøfte den fremadrettede udvalgsstruktur med henblik på efterfølgende rekonstituering.

Bilag 10: Eksisterende følgegrupper, udvalg og kontaktpersoner

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen gennemgik listen over følgegrupper mv. og vedtog, at de nuværende udpegelser skal gælde frem til, at organisationsbestyrelsen har haft mulighed for at drøfte den fremtidige organisering på temamødet i oktober 2020. De vakante pladser blev herefter besat. Pernille Høholt-Larsen udpeges til ventelisteudvalget for deleungdomsboligerne i Utterslevhuse. Bjarne Krohn, Ellen Højgaard Jensen og Morten Bekholm udpeges til en samlet følgegruppe for de 5 byggefelter i Østamager. Lise Buhelt forespørger, om hun ønsker at deltage i følgegruppen.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give afdelingsbestyrelsen for SAB Astersrækkerne mandat til at repræsentere organisationsbestyrelsen i grundejerforeningen for Grønttorvet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at give administrationen mandat til at repræsentere organisationsbestyrelsen i grundejerforeningen for Grønttorvet på vegne af ejerforeningen Fresiahus. Mandatet deles med AKB København.

10. Ansøgning til bestyrelsesuddannelsen

Indledning

SAB har modtaget en ansøgning fra organisationsbestyrelsesmedlem Morten Bekholm om deltagelse på KAB's bestyrelsesuddannelse.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen indstiller Morten Bekholm til deltagelse på KAB's bestyrelsesuddannelse under forudsætning af, at Morten Bekholm er repræsenteret i organisationsbestyrelsen ved kursusstart.

Sagsfremstilling

KAB har udviklet en bestyrelsesuddannelse for beboervalgte, der havde opstart af første hold i foråret 2020. Uddannelsen består af 7 moduler og afholdes to gange årligt, hhv. forår og efterår.

Organisationsbestyrelsen indstillede på sit møde i november 2019 2x2 kandidater til de to hold, der gennemfører bestyrelsesuddannelsen i 2020. Organisationsbestyrelsen indstillede Pernille Høholt og Bjørn Christian Olsen som repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og fra afdelingerne Bettina Brøking (Flexibo) og Louise Aistrup (Falsterbo). Disse 4 har fået plads på uddannelsen i 2020. Herudover har organisationsbestyrelsen valgt at indstille Pia Johansen (Langelandshus), der var blandt SAB's ansøgere, til en eventuel kommende ledig plads.

Grundet corona-situationen er forårets uddannelsesforløb ikke blevet gennemført og derfor udskudt til afholdelse i efteråret 2020. Dette betyder, at hold 2 først påbegyndes i foråret 2021 – i stedet for efteråret 2020. Førstkommende nye hold til bestyrelsesuddannelsen forventes derfor opstartet i efteråret 2021.

Tilsvarende sidste indstillingsrunde af kandidater til uddannelsen er det forventningen, at organisationsbestyrelsen til de nye uddannelsesforløb i 2021 igen vil få mulighed for at indstille 2x2 kandidater.

Økonomiske konsekvenser

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling videresendes ansøgning fra Morten Bekholm til behandling og endelig godkendelse af KAB's kursussekretariat.

Kommunikation

Der forventes udsendt information til organisationsbestyrelsen om mulighed for indstilling af kandidater til nye hold på bestyrelsesuddannelsen i 2021, inden udgangen af 2020.

Bilag 11: Ansøgning fra Morten Bekholm om deltagelse på KAB's bestyrelsesuddannelse

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen besluttede at indstille Morten Bekholm til deltagelse på KAB's bestyrelsesuddannelse under forudsætning af, at Morten Bekholm er repræsenteret i organisationsbestyrelsen ved kursusstart.

Morten Bekholm forlod mødet under behandlingen, da han var inhabil.

11. Skyttevænget helhedsplan - godkendelse af Skema A

Indledning

Helhedsplanen for Skyttevænget omfatter lejlighedssammenlægning af 60 boliger, renovering af eksisterende installationer, forbedring af gårdmiljø samt etablering af fælleshus til afdelingen. Landsbyggefonden har siden 2015 afsat støttemidler til projektet.

Helhedsplanen blev senest behandlet i organisationsbestyrelsen den 16. september 2019. Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt udlæg på op til 1.062.250 kr. Den 18. september 2019 godkendte afdelingen den samlede helhedsplan med en samlet huslejestigning på 11,2 % i afdelingen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender grundlag for Skema A
- tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

På baggrund af afdelingens godkendelse af Skema A har administrationen sammen med helhedsplanens tilknyttede rådgivere arbejdet mod at forberede helhedsplanen til indsendelse af Skema A.

Den 4. maj 2020 sendte administrationen Skema A til Københavns Kommune med forbehold for organisationsbestyrelsens endelige godkendelse af helhedsplanen.

Det fremsendte projekt omfatter følgende arbejder:

Renoveringsarbejder

Udbedring af brandkarm

Vandinstallationer

Faldstamme

Kloak/renovering af drænledninger

Elinstallationer

Varmeinstallationer

Køkkenrenovering samt etablering af emhætte

Renovering af badeværelser

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Energirenovering

Vinduer

Facade

Ny ventilation

Isolering af loft

Udskiftning af fælles lyskilde til LED

Lejlighedssammenlægning

Omlægning af 60 2-værelses lejligheder til 30 familievenlige boliger, der er tilgængelige.

Forbedringer

Nye franske altaner

Nedlægning af lyskasser

Miljøforbedring

Opgradering afdelingens gårdmiljø

Etablering af LAR-projekt

Nye legepladser og opholdssteder

Ændret trafikmønster, så områder aflukkes for biltrafik

Beboerhus med bæredygtighedstiltag

Tryghedsskabende foranstaltninger

Fælles belysning, der skal give mere tryghed

Forbedret ankomst til opgange/adgangspartier

Bæredygtige/forbrugsbesparende tiltag

Ved tætning af ydervægge samt udskiftning af vinduer og stop af kuldebroer forventes en besparelse, der er beregnet til 429,77 MWh fjernvarme om året, svarende til ca. 285.000 kr. inkl. moms. Der er regnet med en enhedspris på 661,55 kr./MWh inkl. moms jf. Hofors priser for 2020.

Dette svarer til ca. 16 kr./ m² pr. år pr. bolig.

Derudover opsættes måler til vand og varme i alle boliger. Erfaringsmæssigt vil det give en besparelse på op til 15 %, selv om besparelsen kan være meget individuel.

Økonomiske konsekvenser

Der er følgende anlægsomkostninger for projekterne ved Skema A:

Anlægsøkonomi

Entrepriseudgifter i alt	259.907.176 kr.
Administrative omkostninger	58.752.083 kr.
Gebyrer	<u>3.318.782 kr.</u>
Samlet anskaffelsessum	<u>321.978.041 kr.</u>

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Anlægssum og finansiering

Den samlede anlægssum ved Skema A er på 321.978.041 kr.

Efter Skema A vil de tekniske rådgivere arbejde videre med projektet, som endeligt udbydes i hovedentreprise. Licitationsresultatet vil her danne grundlag for det kommende Skema B, hvorfor der kan være en mindre afvigelse fra Skema A-budgettet.

Byggelån og finansiering

Realkredit 30 år / LBF-støttede lån	183.999.584 kr.
Anden låntype / Annuitet 30 år	87.036.876 kr.
Forsikring og HHM varmetilskud	6.300.000 kr.
Frie henlæggelsesmidler	15.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	2.000.000 kr.
Fællespuljetilskud, LBF	6.800.000 kr.
HOFOR – LAR-tilskud	3.357.500 kr.
LBF egen trækingsret	17.484.080 kr.
Samlet finansiering	<u>321.978.041 kr.</u>

Lånoptagelsen vurderes at kræve kommunal garanti på 50 %.

Efter Skema A-tilsagn udbydes byggelån og realkreditfinansieringen samlet for opnåelse af lavest mulige byggelånsrente og omkostninger. Det mest fordelagtige tilbud indregnes i Skema B-ansøgningen.

Huslejekonsekvens og finansiering

Huslejestigning i %	11,2 %
Ny husleje pr. m ²	991 kr.

Projektet vil ud fra nærværende budget medføre et huslejeniveau på 991 kr. pr. m²/år. Dette svarer til en gennemsnitlig lejestigning på 11,2 % i forhold til i dag, hvor huslejeniveauet er på 891 kr. pr. m²/år.

Eksempler på gennemsnitlig månedlig husleje

Eksisterende boliger. Før og efter helhedsplanen.

	Før	Efter
Bolig på 37 m ²	2.747 kr.	3.056 kr.
Bolig på 46 m ²	3.416 kr.	3.799 kr.
Bolig på 65 m ²	4.827 kr.	5.368 kr.

Eksempler på gennemsnitlige månedlige husleje

Eksisterende nye sammenlagte boliger

Bolig på 104 m ²	8.589 kr.
Bolig på 106 m ²	8.754 kr.
Bolig på 112 m ²	9.250 kr.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Eksempler på gennemsnitlig månedlig lejestigning	
37 m ²	308 kr.
46 m ²	382 kr.
104 m ²	541 kr.

Organisationsbestyrelsen har tidligere godkendt udlæg op til 1.062.250 kr. Efter afdelingens godkendelse af helhedsplanen den 18. september 2019 afholdes udgifter frem til Skema A i afdelingen som udlæg og vil efterfølgende blive indfinansieret i byggesagen.

Genhusning

Skyttevænget indeholder 340 boliger, hvor 60 boliger skal sammenlægges til 30.

Renoveringen af de resterende 280 boliger kræver, at beboerne bliver midlertidigt genhuset i en periode på ca. op til 12 uger.

Beboerne, som bor i de 60 boliger, der skal sammenlægges til 30, vil blive tilbudt permanent genhusning i en boligafdeling i SAB.

De resterende beboere i de 280 lejemål, som skal midlertidigt genhuses, vil blive genhuset i en anden bolig i Skyttevænget eller en anden bolig i SAB. Ud af disse 280 boliger er der i alt 6 boliger, som i forbindelse med renoveringen får etableret et køkken-alrum hvor de i dag har separat køkken. Det vil dog være muligt at etablere en skydedør, om end beboeren stadig kan føle, at der er tale om en væsentlig ændring i lejlighedens beskaffenhed. Det er aftalt med følgegruppen, at disse 6 beboere får valget mellem permanent og midlertidig genhusning.

Det videre forløb

Som det fremgår nedenfor, er det forventningen, at Københavns Kommune godkender Skema A den 17. september 2020. På grund af den tætte dialog med Landbyggefonden og Københavns Kommune vil projekteringsarbejdet fortsætte samtidig med, at Skema A behandles i kommunen. Dette gøres for at fastholde processen mellem rådgivere og afdelingen.

Tidsplan

Skema A-godkendelse	september 2020
Projektering, forberedelse af Skema B	sept. 2020 – dec. 2021
Skema B-godkendelse	jan. 2022
Udførelse	jan. 2022 – jan 2024

Kommunikation

Der udsendes løbende informationsskrivelser til afdelingen, så de kan holdes orienteret om projektet, lige som der er afholdt workshops for afdelingens beboere. I forhold til genhusning er der afholdt indledende orienteringsmøder. Den personlige dialog med den enkelte beboer genoptages først efter sommerferien grundet situationen omkring corona.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Inden sommerferien vil der blive opsat prøvebadeværelser, som beboerne kan se. Der vil også blive opsat udendørs pyloner med information om de kommende badeværelser samt generel information om status på helhedsplanen.

Yderligere benyttes afdelingens egen hjemmeside til at give beboerne opdateringer på helhedsplanen samt status på genhusning.

Bilag

Bilag 12: Anlægsbudget ved Skema A

Bilag 13: Skitseprojekt, boligtyper og tilgængelighed, dat. April 2020 ved Skema A

Bilag 14: Skitseprojekt, udearealer, dat. April 2020 ved Skema A

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte Skema A og tog orienteringen til efterretning.

Administrationen orienterede om, at der som konsekvens af boligforliget vil blive lavet en "grøn screening" af projektet. Hvis screeningen betyder, at rammerne og indholdet af projektet vil blive væsentligt ændret, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret herom.

Flemming Balle efterlyste en samlet oversigt over SAB's kommende helhedsplaner, herunder tidsplaner for de enkelte projekter. Administrationen vil snarest muligt fremsende en sådan oversigt til organisationsbestyrelsen.

12. Nybyggeri – familieboliger – Ved Amagerbanen II

Indledning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til indgåelse af betinget aftale om køb af ca. 1.400 etm bygget til almene familieboliger på den sidste grund på ovennævnte placering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- der indgås hensigtserklæring med grundsælger
- udarbejdelse af betinget købsaftale, delegeret bygherre aftale og samarbejdsaftale igangsættes
- der udarbejdes en forretningsfører aftale med KAB på baggrund af de gældende bestemmelser herom
- der bevilges de nedenfor anførte 500.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg for sagen indtil Skema A. Såfremt sagen gennemføres, vil afholdte udgifter blive indfinansieret i sagens økonomi.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Sagsfremstilling

KAB er i dialog med K/S Ved Amagerbanen 17-23 om køb af byggeretter til familieboliger på ovenstående placering. Projektet skal gennemføres som en delegeret bygherremodel med K/S Ved Amagerbanen 17-23 (grundsælger), da ejendommen er en del af et større byggeri med parkering i kælder, fælles gårdrum/gårdmiljø, private boliger (leje, ejer) samt erhverv/butik i den private del. Ejendommen vil blive opført som en ejerlejlighed. Byggeretterne var oprindeligt udlagt til hotel, men grundejer er i tæt dialog med Københavns Kommune for at konvertere byggeretterne til boligformål – herunder 25 % almene boliger. Aftalekomplekset vil være betinget af godkendelse af tillæg til gældende Lokalplan 544.

Organisationsbestyrelsen har i forvejen godkendt en indstilling til erhvervelse af ca 5.700 etm familieboliger i samme område (se bilag 15) samt til erhvervelse af ca 8.500 etm ungdomsboliger i dette samt det tilstødende område.

Grundsælger har udviklet og opført de private boliger i området. Det samlede lokalplanområde er i Københavns Kommune udlagt som udviklingsområde med 25 % almene boliger.

Byggeriet er en integreret del af en samlet ejendom, opdelt i ejerlejligheder og forudsætningen for at erhverve byggeretten er, at SAB indgår i en delegeret bygherremodel. Det betyder, at SAB er formel bygherre på boligerne, men at en række bygherreopgaver af administrativ og juridisk karakter overdrages til den delegerede bygherre sammen med de tilhørende bygherrerisici – herunder fundering, forurening og andre uforudsete risici. Den delegerede bygherre påtager sig at forestå udbuddet af opgaven på vegne af bygherren.

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

KAB er byggeforretningsfører på projektet.

Under forudsætning af organisationsbestyrelsens godkendelse af ovenfor anførte indstilling, vil der indenfor en måned blive indgået hensigtserklæringer med grundejer, der giver SAB eksklusivret til at arbejde med projekterne indtil skema B, eller indtil der er indgået betingede købsaftaler. Udarbejdelse af det samlede aftalekompleks iværksættes snarest.

Det samlede aftalekompleks vil være betinget af

- Organisationsbestyrelsens godkendelse
- Enighed om pris og projekt
- Godkendt tillæg til Lokalplan 544
- Københavns Kommunes tilsagn og grundkapital (skema A)
- Københavns Kommunes godkendelse af Skema B

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Økonomiske konsekvenser*Økonomi indtil skema A (delegeret bygherremodel)*

Juridisk bistand – aftalevilkår	200.000 kr.
Byggesagshonorar KAB	200.000 kr.
KAB honorar, udvikling	100.000 kr.
Total inkl. moms	500.000 kr.

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

Fremtidig forventet økonomi

Famleboliger:

Samlet forventet årlig leje 1.175-1.225 kr./m²**Det videre forløb****Tidsplan***Forventet tidsplan:*

Indgåelse af hensigtserklæring med grundsælger	Juni 2020
Afklaring af støttemuligheder Kbh. Kommune	August 2020
Beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen	Juni 2020
Udarbejdelse af betinget købsaftale	Juni 2020
Godkendelse af Tillæg til lokalplan	Primo 2021
Skema A-ansøgning - godkendelse	Primo 2021
Projektering og licitation	Medio 2021
Skema B-ansøgning - godkendelse	Ultimo 2021
Byggestart	Ultimo 2021
Aflevering	Medio 2023
Skema C	Ultimo 2023

Bilag 15: Kortbilag

BESLUTNING*Organisationsbestyrelsen godkendte, at*

- der indgås hensigtserklæring med grundsælger
- arbejdet med at udarbejde betinget købsaftale, delegeret bygherre aftale og samarbejdsaftale igangsættes
- der udarbejdes en forretningsføreraftale med KAB på baggrund af de gældende bestemmelser herom.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Organisationsbestyrelsen bevilligede 500.000 kr. af dispositionsfonden i risikovilligt udlæg for sagen frem til Skema A. Såfremt sagen gennemføres, vil afholdte udgifter blive indfinansieret i sagens økonomi.

13. Fremtidens Sølund, status og skema B-tilsagn

Indledning

På SAB's bestyrelsesmøde den 29. januar 2020 blev bestyrelsen orienteret om den af Københavns Kommunes godkendte budgetudvidelse af projektet, samt godkendte indhold og fremsendelse af skema B ansøgningen.

Indstilling:

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- for at sikre projektets fremdrift, bemyndiger styregruppen og administrationen til at godkende og indgå de ubetingede totalentreprisekontrakter, under forudsætning af at projektets økonomiske ramme holdes.

Status – opdatering af projektforslaget og prisindhentning

Siden sidste møde har projektorganisationen arbejdet med at få indarbejdet de aftalte besparelserne i projektforslaget. I den forbindelse er det konstateret, at projektet har en række tekniske forhold – de konstruktive principper, brandstrategien og dagslysforholdene, som ikke var løst tilstrækkeligt i udbudsmaterialet. Disse forhold er der anvendt mange ressourcer på at få løst på projektforslagsniveau i det reviderede projektforslag.

Det har betydet, at udover alle arbejder hjemme på grund af COVID 19, har tidsplanen for den fase været presset. Der er en række tekniske forhold, som er løst på princip niveau og som skal bearbejdes yderligere i hovedprojekteringsfasen i opførelsesprojektet. Det reviderede projektforslag er afleveret til ekstern projektgranskning og prisindhentning ultimo april 2020.

Det har ikke været muligt for Züblin at få forhandlet de mange tilbud på plads, således at de har kunne holde den aftalte tidsplan:

- Aflevering af tilbud til bygherrens behandling og forhandlinger med Züblin.
- Züblin er i store vanskeligheder i forhold til at overholde den udmeldte økonomiske ramme.
- Det medfører forsinkelser i behandling og godkendelse i Züblin priskommission, og dermed mulighed for styregruppens og organisationsbestyrelsens godkendelse til indgåelse af de ubetingede totalentreprisekontrakter.
- Tidsplanen er blevet udskudt en måned, således at det forventes, at der kan indgås ubetingede kontrakter ca. 8. juli 2020. Konsekvenser ved forsinkelsen med Züblin er ved

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

at blive belyst, men alle arbejder på, at klargøring af bygningerne og nedrivningsentreprisen kan påbegynde som planlagt medio august 2020.

Nedrivningsentreprisen følger planen og har modtaget nedrivningstilladelse i april 2020. Kontrakten med nedrivningsentreprenøren er betinget af indgåelse af en ubetinget kontrakt med Züblin, men indgås de ubetingede kontrakter primo juli 2020 vil det betyde, at nedrivningsentreprisen vil blive forskudt ca. 2-3 uger.

Skema B-tilsagn

Skema B tilsagn for plejeboliger, servicearealerne, ældre- og ungdomsboligerne er modtaget den 28. maj 2020.

Kommunikation og information om projektet

Der er indgået aftale med kommunikationsrådgiver Relationspeople, som i samarbejde med KAB' s kommunikationsafdeling sikrer, at den for projektet aftalte kommunikationsplan følges. Det betyder, at der er udsendt en informationsskrivelse om projektet via Nørrebro- og Østerbro lokalavis samt opdatering af projektets hjemmeside – begge er blevet offentliggjort den 27. maj 2020.

Kopi af informationsskrivelse er vedlagt som bilag.

Bilag 16: Informationsskrivelse

BESLUTNING

Administrationen orienterede om, at projektet grundet den politiske beslutningsproces i Københavns Kommune er blevet forsinket yderligere 2 mdr. og at de studerende derfor har fået forlænget deres lejekontrakter over sommeren. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og bemyndigede styregruppen og administrationen til at godkende og indgå de ubetingede totalentreprisekontrakter, under forudsætning af at projektets økonomiske ramme holdes.

14. Udvikling af Magrethegården og de omkringliggende områder

Indledning

Organisationsbestyrelsen afsatte den 10. januar 2019 40.000 kr. til at undersøge udviklingsmulighederne for Magrethegården.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- beslutter, at idéoplægget kan indsendes til kommunen som grundlag for en drøftelse af den fremadrettede udvikling af området

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Sagsfremstilling

Den selvejende børneinstitutionen Margrethegården har behov for en relativt omfattende renovering. Bygningerne er generelt nedslidte, tag og pergola skal renoveres eller udskiftes. Margrethegården ligger på Retortvej i trekanten, der støder op til Grønttorvet, dvs. i et område der er i rivende udvikling. Den matrikel, hvor Margrethegården ligger, er derfor attraktiv i forhold til den samlede udvikling af SAB's aktiviteter i området.

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om at undersøge udviklingsmulighederne for Margrethegården med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt Margrethegården skal renoveres og bestå som daginstitution, eller om matriklen kan fortættes og anvendes til andre/flere formål, vil administrationen på mødet fremlægge resultatet af de indledende undersøgelser.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser. De økonomiske perspektiver i de forskellige udviklingsmuligheder vil blive fremlagt på mødet i det omfang, de er kendte i det nuværende projektstadiet.

Den videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen vedtager indstillingen vil de overordnede tanker i projektforslaget blive drøftet med Københavns Kommune som led i en drøftelse af den samlede udvikling i området.

Bilag 17: Valby områdeudvikling

BESLUTNING

Charlotte Jakobsen Szøts orienterede om potentialerne for en sammenhængende byudvikling i Valby området. Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og godkendte, at planerne drøftes med Københavns Kommune.

Charlotte Jakobsen Szøts gjorde i forbindelse med præsentationen opmærksom på, at SAB senere på dagsordenen (pkt. 18) skal behandle et punkt vedrørende træhusbyggeri og at der i den forbindelse arbejdes med at opføre et forsøgsbyggeri i træ på grunden langs Gl. Køge Landevej. Byggeriet er tiltænkt opført som ungdomsboliger.

Organisationsbestyrelsen havde i forbindelse med drøftelsen særligt fokus på, at der i de kommende faser er opmærksomhed på, at støjsikring af både nuværende og kommende boliger bør indtænkes som en væsentlig faktor i forhold til den fremtidige byudvikling af området samt at de trafikale forhold – herunder biltrafikken på Retortvej og forholdene for bløde trafikanter, der bevæger sig gennem området på strækningen Grønttorvet - Folehaven – bør indgå i en helhedsløsning for området.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til, at der tænkes i at indarbejde alternative boformer, såfremt der skal bygges flere boliger i området – eksempelvis "oldekoller" eller andre boformer til ældre. Formålet

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

hermed kan være at skabe et attraktivt botilbud til seniorer, som bor i et af de mange nærliggende villakvarterer. Herved frigives villaer til børnefamilier.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på, at den eksisterende helhedsplan for Elleparken skal samtænkes med byudviklingen af området.

15. Rolandsgården tagudskiftning krav mod rådgiver - LUKKET PUNKT

16. Anmodning fra Frederiksberg Forenede Boligselskaber (FFB) om boliger til midlertidigt ophold i anden bolig

Indledning

FFB gennemfører for øjeblikket en større renovering af boligafdelingen Søndermarken med fem boligblokke og 434 boliger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender udtagelse af 12 boliger til midlertidigt ophold i anden bolig i perioden fra d.d. til udgangen af marts 2021. Boligerne stilles til rådighed for FFB i forbindelse med renoveringen af boligafdelingen Søndermarken.

Sagsfremstilling

Søndermarken er en meget udfordrende renovering, hvor der har været store forsinkelser og utilfredsstillende forhold for beboerne. Det skyldes både uforudsete forhold og entreprenørens og rådgiverens utilstrækkelige styring af byggeriet.

Status er, at Frederiksberg Kommune på det seneste er gået ind i sagen. Kommunen konkluderer, at der ikke er sundhedsskadelige forhold eller andre begrundelser for at standse byggeriet. Kommunen opfordrer dog i skarpe vendinger til, at beboerne tilbydes genhusning.

De to af de fem blokke er næsten færdige. Genhusning vil derfor kun være aktuelt for de tre øvrige blokke. Vurderingen er, at ca. 100 af disse beboerne vil ønske midlertidigt ophold på hotel eller i anden bolig. Behovet vil være der i perioden fra d.d. og frem til udgangen af marts 2021.

FFB har ikke mulighed for på egen hånd at stille det nødvendige antal boliger til rådighed. FFB anmoder derfor SAB, Boligforeningen 3B samt Boligselskabet AKB, København om hver at stille op til 12 familieboliger inden for grænsen af Københavns Kommune til rådighed. Skulle det mod forventning vise sig, at FFB selv kan dække behovet, vil FFB naturligvis ikke benytte boligerne, men selvfølgelig afholde eventuelt lejetab i forbindelse med udtagelse af boligerne.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Økonomi

Byggesagen afholder alle udgifter inklusive honorering af eventuelle administrative udgifter hos det pågældende selskab, der stiller boligerne til rådighed.

Proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender anmodningen, bedes kundecenteret med det samme give udlejningen besked på at foretage et udlejningsstop af boliger, som kan anvendes til midlertidigt ophold i anden bolig. Byggesagen vil indgå i dialog med udlejningen om type og placering af boligerne.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen under forudsætning af, at aftalen ikke forringer SAB's muligheder for at genhuse egne beboere i forbindelse med de kommende helhedsplaner.

John B. Sørensen gjorde i forbindelse med mailbehandlingen af punktet opmærksom på, at han er inhabil, da han er medlem af bestyrelsen i FFB. John B. Sørensen undlod derfor at forholde sig til punktet.

17. Donation Grønttorvet Nykredit**Indledning**

SAB/AKB har modtaget en bevilling på 100.000 kr. fra Nykredit til etablering af kunst i bebyggelserne på Grønttorvet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger kunstudvalget til at beslutte, hvordan midlerne skal anvendes i samråd med AKB København og afdelingsbestyrelserne i Astersrækkerne og Fresiahus.

Sagsfremstilling

Nykredit Fond har i efteråret 2018 bevilget 100.000 kr til kunst i forbindelse med bebyggelserne på Grønttorvet. Følgegruppen har afventet, at der blev nedsat en bestyrelse i Fresiahus, således at denne kan være med til at træffe beslutning om anvendelse af midlerne. Grundet corona-krisen har det ikke været muligt at nedsætte en bestyrelse. Bevillingen skal anvendes inden 2 år fra tildelingstidspunktet – dvs. november 2020. Dog har administrationen søgt udsættelse grundet corona-krisen og fonden har accepteret, at bevillingen kan anvendes frem til juni 2021.

Afdelingsbestyrelsen i Astersrækkerne har stillet forslag om en "kunst-legeplads", der dog ikke kan anskaffes inden for det afsatte beløb. En kunst-legeplads koster forventeligt op til 500.000 kr.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Det videre forløb

Når der er nedsat en afdelingsbestyrelse i AKB KBH Fresiahus og SAB Fresiahus indkaldes til et møde, hvor repræsentanter for de i alt 4 bestyrelser sammen med kunstudvalget og eventuelt repræsentanter for AKB København kan beslutte, hvordan midlerne skal anvendes.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bemyndigede dermed kunstudvalget til i samråd med de øvrige parter at beslutte, hvordan midlerne skal anvendes.

18. Generationernes træhus

Indledning

Udviklingsprojektet, Generationernes Træhus er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 250.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til udviklingsprojekt, Generationernes Træhus.

Sagsfremstilling

Med Generationernes Træhus vil vi skabe en ny type højt byhus bygget miljømæssigt bæredygtigt i træ. Det skal være et socialt bæredygtigt hus med fællesskab og delekultur som omdrejningspunkt – og et hus, som alle lag i samfundet har råd til at bo i. Projektet bygger videre på konceptet omkring Generationernes Byhus, som er ved at blive opført i Roskilde.

I KAB-fællesskabet har vi allerede erfaring med at bygge i træ i forbindelse med AlmenBolig+. Udfordringerne med byggeri i træ stiger dog voldsomt, når man ønsker at bygge højere end 4 etager. Det kræver viden omkring bl.a. statik, jura, fugt, brand og vedligehold, som udviklingsprojektet skal generere.

Hver af de tre store københavnerselskaber, AKB, København, SAB og 3B har en aktuel byggemulighed i København, hvor der er ønsker om at bygge højt og fællesskabsorienteret i træ.

Udviklingsprojektet skal dels generere viden, så det er muligt at realisere disse byggerier med højst mulig bæredygtighed og anvendelse af træ. Og dels skal det samle viden og erfaring fra byggeprojekterne, så det samlede koncept omkring Generationernes Træhus kan blive styrket og typologien kan blive opført i flere eksemplarer.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Økonomiske konsekvenser

Signaturprojektet har et samlet budget på 1 mio. kr. inkl. moms.

Hver af de store københavnerskaber: AKB, København, SAB og 3B bevilger 250.000 kr. og KAB bevilger de sidste 250.000 kr.

Det samlede budget dækker bl.a.

- Vidensindsamling om træbyggeri, ERFA
- Udvikling af generelle løsninger
- Projektledelse og sekretariatsfunktion
- Advisory board med eksterne eksperter
- Samlet koncept for generationernes træhus
- Programmering
- Konkretisering og kommunikation

De enkelte byggeprojekters økonomi og herunder rådgivningsydelse i forbindelse med byggeprojekterne er holdt ude af udviklingsprojektets økonomi.

Det videre forløb

Idet organisationsbestyrelsen godkender indstillingen og de øvrige to selskaber også godkender indstillingen på deres andel, påbegyndes arbejdet med at generere viden og samle konceptet omkring Generationernes Træhus.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og afsatte dermed 250.000 kr. fra dispositionsfonden til udviklingsprojektet Generationernes Træhus.

Bjørn Olsen gjorde i forbindelse med behandlingen af indstillingen opmærksom på, at boligorganisationerne bør involveres i udviklingen af konceptet. Administrationen orienterede i forlængelse heraf om, at boligorganisationerne vil blive involveret heri og at der i den forbindelse vil være nogen sammenkædning med involveringsprocessen, der er planlagt omkring upcycling-projektet.

19. Et synligt og stolt SAB – kommunikation 2020-2021

Indledning

Organisationsbestyrelsen diskuterede på temadagen den 7. november 2019 bl.a. SAB's kommunikation og udtryk. Diskussionen kom bl.a. omkring synlighed, stoltheden ved at bo og være aktiv i SAB, det særegne ved SAB, hjemmeside og strategi for kommunikation. Der blev også stillet spørgsmålstejn ved, hvad man kan forvente i forhold til kommunikation fra afdelingsbestyrelser.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

SAB's historie er med til at bestemme, hvordan SAB forholder sig til og kommunikerer med sine interessenter. Hvad og hvem er SAB og hvordan bevæger SAB sig videre? SAB fylder 80 år og det kan være en anledning til at gøre status.

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter oplægget og det videre forløb
- drøfter, hvordan både organisationsbestyrelsen og repræsentanter for afdelingsbestyrelser kan medvirke
- godkender en økonomisk ramme.

Fremstilling

Formålet er, at SAB definerer, hvordan kommunikation skal bidrage til at skabe en ramme for kommunikation, der kan støtte op om, at SAB fx:

- arbejder aktivt med at realisere sine mål
- får en tydelig og selvstændig identitet
- udvikler sig i takt med tiden
- kan motivere beboervalgte og styrke engagement i beboerdemokratiet
- kan fastholde beboere og tiltrække nye beboere
- kan fastholde medarbejdere og rekruttere nye medarbejdere
- er en interessant samarbejdspartner.

Målet er at skabe et synligt og stolt SAB:

1. **SAB udvikler en designguide og relancerer sit logo, for at selskabet får en sammenhængende og tidssvarende visuel identitet.**

Designguiden er et værktøj, der definerer overordnede rammer og retningslinjer for SAB's visuelle identitet. Form, farver og udtryk føres up to date. Designguiden skal anvendes, når SAB kommunikerer skriftligt som online og til fx skiltning i boligafdelingerne.

2. **SAB udvikler en ny hjemmeside for at få en tidssvarende online platform for 1) information og 2) kampagnetiltag.**

Den primære målgruppe for hjemmesiden er selskabets beboere og siden skal foruden information og viden indeholde mere dynamiske elementer som fx historiefortællinger om SAB som beskrevet i punkt 3. Hjemmesiden skal også fx kunne sætte fokus på kampagner i boligafdelingerne,

3. **SAB fortæller sin historie for at 1) synliggøre sit afsæt og 2) bevidstgøre selskabets beboere om, hvad de er del af.**

Et udvalg af kanaler benyttes til at fortælle små historier, fx små film, podcast, foto, postkort og plakater. De fungerer selvstændigt, men kan alle bidrage til at forstå og kende SAB som boligselskab og skabe sammenhæng på tværs af tid, sted, boligform mm.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indhold sættes sammen, så historierne viser SAB i ord og billeder, i holdninger og værdier, i personlige anekdoter, i mødet mellem mennesker mm. Den primære målgruppe er selskabets beboere.

4. **SAB udvikler en kommunikationsstrategi, der angiver rammer for, hvordan selskabet i sin kommunikation kan støtte op om selskabets virke og interesser.**

Kommunikationsstrategien er et værktøj, der angiver, hvem SAB's interessenter er, og en overordnet ramme for hvad og hvordan SAB kan kommunikere til dem.

Økonomi

En økonomisk ramme: 500.000 kr. fra arbejdskapitalen

Den økonomiske ramme dækker over udvikling af en designguide, en ny hjemmeside og en historiepakke samt udarbejdelse af en kommunikationsstrategi.

Det videre forløb

1. **Designguiden**

Administrationen udarbejder i et samarbejde med en grafiker et forslag til en designguide for SAB. På sidelinjen er en gruppe med beboervalgte, der kan vurdere og justere forslaget, inden det præsenteres for organisationsbestyrelsen.

2. **Hjemmesiden**

En ny hjemmeside bliver udviklet i et samarbejde mellem en gruppe af fx beboervalgte, administrationen, AKQA, som supporterer sab-bolig.dk i dag og evt. en journalist eller anden samarbejdspartner, der kan facilitere en inddragelsesproces.

3. **Historiefortællingerne**

Historierne kan identificeres og udvælges i et samarbejde mellem en gruppe af fx beboervalgte, administrationen og en journalist. Gruppen bestemmer i fællesskab, hvordan historierne skal formidles.

4. **Kommunikationsstrategien**

Administrationen udarbejder et forslag til en kommunikationsstrategi 2020-2021.

Beslutning

Punktet udskydes til behandling på organisationsbestyrelsens møde i september 2020.

20. Seminar for afdelingsbestyrelser 2020

Indledning

Lørdag den 19. og søndag den 20. september 2020 inviterer SAB alle beboervalgte til seminar på Bymose Hegn Hotel & Conferencecenter i Helsingør.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender udkast til programskitse.

Fremstilling

Under overskriften 'de gode samarbejder' skal deltagerne arbejde med 1) snitflader og 2) kommunikation. Formen vil veksle mellem fx oplæg, diskussioner og gruppearbejde.

Deltagerne skal arbejde med snitfladerne mellem 1) afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen, 2) afdelingsbestyrelser og de lokale medarbejdere og 3) afdelingsbestyrelser og beboere. Arbejdet skal blandt andet omkringe, hvem der må og skal hvad, hvad der er svært og hvad afdelingsbestyrelserne har brug for.

Flere af snitfladerne kommer i spil igen i forhold til kommunikation, hvor deltagerne skal arbejde med kommunikation mellem 1) afdelingsbestyrelser og organisationsbestyrelsen, 2) afdelingsbestyrelser og KAB og 3) afdelingsbestyrelser og beboere. Deltagerne skal fx se på, hvordan kommunikationen er i dag, hvad kommunikationen skal og hvad de har brug for.

På vej til Helsingør skal deltagerne gøre 1-2 stop. Første stop kunne være SAB Herlevhuse, hvor deltagerne kunne se bebyggelsen og blive inspireret af det gode samarbejde mellem afdelingsbestyrelsen og de lokale medarbejdere. Et eventuelt yderligere stop ville sætte spot på gode samarbejdsrelationer fra en anden vinkel.

Det videre forløb

Programmet udvikles i mere detaljeret form, og alle beboervalgte i SAB inviteres i august.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte temaerne for seminaret. Den nærmere planlægning af arrangementets indhold aftales med formandskabet. De øvrige medlemmer af organisationsbestyrelsen er velkomne til at fremsende input forud for seminaret.

21. Tilfredshedsundersøgelse

Indledning

Repræsentantskabet besluttede i januar 2020 at iværksætte en tilfredshedsundersøgelse, og organisationsbestyrelsen besluttede efterfølgende den 19. februar 2020 at nedsætte en arbejdsgruppe, der skal komme med input til undersøgelsen. Gruppen består af Morten Bekholm, Bjørn Olsen, Flemming Balle og John B. Sørensen fra organisationsbestyrelsen og 4-5 repræsentanter for afdelingsbestyrelserne.

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Fremstilling

Repræsentanterne for organisationsbestyrelsen har indledningsvis diskuteret de overordnede rammer for undersøgelsen. Gruppen lægger op til et forløb, der strækker sig over godt et års tid – fra indledende kvalitative interview med beboere og beboervalgte over kvantitative spørgeundersøgelser målrettet alle beboere og alle beboervalgte til en involverende proces på seminaret for afdelingsbestyrelser i september 2021.

Økonomi

Organisationsbestyrelsen har bevilget 150.000 kr. fra arbejdskapitalen til undersøgelsen.

Kommunikation

Alle medlemmer af afdelingsbestyrelserne er på e-mail inviteret til at deltage i undersøgelsen og kender derfor til status for undersøgelsen og den brede og involverende tilgang til den.

Det videre forløb

Den fulde arbejdsgruppe mødes medio juni til et møde, hvor de overordnede rammer bliver diskuteret og eventuelt justeret i fællesskab. Næste skridt er at invitere eksterne konsulentfirmaer til at byde ind på opgaven med at tilrettelægge undersøgelsen og sætte den i gang.

Skulle flere end 4-5 medlemmer af afdelingsbestyrelserne være interesserede i at deltage i gruppen, har repræsentanterne for organisationsbestyrelsen bedt administrationen om at indstille til gruppen, hvem der deltager.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Administrationen og arbejdsgruppen oplyste i øvrigt, at 11 medlemmer fra afdelingsbestyrelserne har tilmeldt sig arbejdsgruppen og at de alle er inviteret med henblik på at sikre, at et bredt udsnit af synspunkter inddrages i processen.

22. Stefansgården – Café Tilda – erstatningskrav grundet vandskade**Indledning**

I sommeren 2019 opstod en vandskade i Café Tilda, som følge af brud på en faldstamme. Selve skaden på bygningen blev dækket af afdelingens forsikring. Skaden på lejers løsøre er normalt en sag for lejers egen forsikring. I dette tilfælde havde Cafe Tilda ikke tegnet egen forsikring, herunder dækning for det driftstab de led i perioden for skadens udbedring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Sagsfremstilling

I forbindelse med udbedring af vandskaden var caféen lukket i ca. 6 uger og Tildas ejere har efterfølgende krævet dækning for driftstab på 439.000 kr. for denne periode. Café Tildas advokat gør gældende, at der er tale om mangelfuldt tilsyn og vedligehold af faldstammerne.

Det kan i den sammenhæng oplyses, at den årlige udgift til vedligehold af faldstammer de seneste 3 år har ligget på under 100.000 kr. p.a., hvilket ikke indikerer væsentlige generelle problemer med faldstammerne. Det skal dog bemærkes, at faldstammerne nærmer sig levetids udløb og det forventes, at en udskiftning af stigstreng og faldstammer vil skulle gennemføres indenfor 4-5 år.

Der har forgæves været forsøgt indgået forlig og Tildas advokat har nu anmodet om syn og skøn. Aktuelt afventes, at retten udpeger en skønsmand.

Økonomi

Omkostninger til advokat er pt. omkring 50.000 kr. og forventes at ende på 125.000 kr. eksklusive eventuelle omkostninger til modpart ved tabt sag.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen er løbende orienteret om sagen herunder udgifter til advokatbistand.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

23. Franske altandøre der falder ned i Sjællandshuse

Indledning

I SAB's boligafdeling Sjællandshuse er to altandøre faldet ned siden opsætningen af altaner i afdelingen i 2015.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's boligafdeling Sjællandshuse fik i 2015 altaner/franske altaner med udadgående døre. I alt er der opsat ca. 200 franske altaner.

I januar 2019 falder en altandør ned i en have, da en beboer har ladet en altandør stå åben i kraftig blæst, uden brug af hængsel. Episoden bliver af driften vurderet som en enkeltstående hændelse hos en beboer med udfordringer i at bo i eget lejemål.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

I påsken 2020 falder igen en altandør ned hos en anden lejer, denne gang i middelhård vind.

Administrationen har nu i et samarbejde med KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse reklameret overfor rådgiver og entreprenør, idet det skal vurderes, om der sket fejl i projekteringen.

Samtidig med dette kigges der på, om der skal foretages indgreb, der forhindrer altanernes åbningsbredde, mens sagen kører.

Økonomiske konsekvenser

Beboerne i de to lejemål er blevet opkrævet udgifter for udbedring og udskiftning af altandør da det i første omgang alene blev betragtet som mislighold. Får afdelingen medhold i reklamationen vil beboerne få refunderet beløbet.

De økonomiske konsekvenser af den igangværende reklamationssag kendes endnu ikke.

Det videre forløb

Administrationen afventer resultatet af igangværende reklamationssag og er samtidig i gang med at afdække, om der skal foretages indgreb på de opsatte døre, der kan forhindre altanernes åbningsbredde, mens sagen kører.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om sagen og beboerne vil blive informeret om brug af hængsler på altandøre ved blæsevejr.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Livornoparken – status på byggesag vedrørende udskiftning af brugsvandsinstallationer

Indledning

SAB's boligafdeling Livornoparken har igangsat et arbejde med udskiftning af afdelingens brugsvandsinstallationer. Grundet coronakrisen er omprioriteret en række arbejder, da arbejder i afdelingens boliger er blevet udsat for at undgå risiko for smittespredning blandt afdelingens beboere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's boligafdeling Livornoparken har igangsat et arbejde med udskiftning af afdelingens brugsvandsinstallationer. Grundet coronakrisen er arbejder i afdelingens boliger imidlertid

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

blevet udsat for at undgå risiko for smittespredning blandt afdelingens beboerne. Udsættelse af arbejder i boligen er sket efter aftale med afdelingsbestyrelsesformanden, administrationen, entreprenør og rådgiver.

For at undgå for store forsinkelser i det samlede projekt som følge af udsættelse af arbejder i boligerne er der indgået et frivilligt forlig med entreprenør omkring det videre arbejde samt økonomisk kompensation. Allonge vedrørende indgået aftale om omlægning af byggearbejder er vedlagt som bilag 19.

Indholdet i forliget er, at der i perioden, hvor man af smittehensyn ikke laver arbejder i boligerne, kan arbejde i afdelingens krybekældre. Samtidig med dette er der foretaget ændringer i udførelsen, som betyder mindre arbejdsperioder i boligerne samt at vandforsyningen til boligerne vil være frakoblet i væsentlig kortere tid end først planlagt. Arbejder i krybekældrene forventes afsluttet ultimo maj 2020.

Opstart af arbejder i boligerne

Der er varslet opstart af arbejder i boligerne mandag den 25. maj 2020 i den første blok, der omfatter i alt 7 boliger. Blokken vil være uden vand én arbejdsdag og alle vil have vand i badeværelserne, når håndværkerne går hjem til fyraften. Vandet i køkkenerne vil være afkoblet i op til 4 dage. Der er stillet toilet til rådighed i fælleshuset. Er der særlige behov for benyttelse af toilet i boligen, kan det etableres efter aftale med den enkelte beboer.

Håndværkere overholder alle udmeldte sundhedsregler for afstand, de spritter hænder inden adgang til boligen og afspritter alle overflader, de har berørt, inden de forlader boligen.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser som følge af forsinkelsen grundet corona er ikke opgjort på nuværende tidspunkt. Som følge af corona-situationen er der indgået en aftale mellem bygherre og entreprenør om, at en eventuel forlænget byggeperiode ikke afstedkommer et økonomisk krav mellem parterne, jf. vedlagte allonge.

I budgettet er der afsat 862.500 kr. til uforudsete udgifter. Eventuelle ekstraudgifter forventes betydeligt lavere end dette og forventes derfor ikke at få nogen betydning for budgettet og den samlede byggesag.

Det videre forløb

Arbejder i boligerne opstartes mandag den 25. maj 2020 og arbejder i krybekældrene forventes afsluttet ultimo maj 2020.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Kommunikation

Beboerne er skriftligt orienteret om ændringen i projektgennemførelsen og berørte beboere er varslet om adgang til boligen. Derudover er der en løbende dialog og kontakt til afdelingsbestyrelsen i forhold til fremdriften i projektet.

Bilag 19: Allonge vedrørende indgået aftale om omlægning af byggearbejder

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

25. Grønttorvet Fresiahus

Indledning

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen den 19. februar 2020, hvor organisationsbestyrelsen vedtog afdelingens vedtægter samt driftsmodel.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afleveringsforretningen den 1. februar 2020 forløb godt og den efterfølgende indflytning den 1. marts 2020 forløb planmæssigt.

Beboers mangellister er fremsendt, men vi afventer udbedring fra entreprenøren grundet corona.

Ifølge driften opfattes manglerne fra beboerne som positivt lave i antal. Dette er grundet nogle dygtige entreprenører og en ihærdig indsats fra driften med ekstra gennemgange af boliger og udbedringer inden indflytning.

Grundet corona og hjemsendelse af driften oplevede vi lige pludseligt, at vores nylagte rullegræs blev meget tørt. Vi har igangsat vanding af de grønne arealer i stor stil.

Økonomiske konsekvenser

Der blev givet en ekstra bevilling til Fresiahus på 800.000 kr. inkl. moms. Vi forventer at overskride denne ekstra bevilling med 40.000 kr. inkl. moms.

Ovenstående indeholder de ekstra arbejder, som er blevet udført – solceller, flisebelægninger, CTS, arkitektarbejde vedrørende udlejningsbrochure m.v.

Vi har haft tilbageholdt 150.000 kr. i forbindelse med afleveringsforretningen for sedumtag. Sedumtag er nu udlagt.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Det videre forløb

Det forventes, at byggeregnskabet vil blive fremlagt til beslutning på organisationsbestyrelsens møde i september 2020

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. Grønttorvet Astersrækkerne

Indledning

Organisationsbestyrelsen er pr. mail den 11. marts 2020 orienteret om, at totalentreprenør BM Byggeindustri gik konkurs i starten af marts 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Center for Byggeri har forhandlet en indtrædelsesaftale på plads vedrørende færdiggørelse af de grønne tage på cykelskure og renovationsskure samt tilhørende dispensationsansøgning til kommunen.

Øvrige mangler fra afleveringsforretningen, som blev udsat til 1-års gennemgangen samt diverse reklamationer, skal afklares i forbindelse med garantien eller boet. Dette arbejde pågår pt.

Byggelederen er blevet genansat i det nye BM Byggeindustri, som skal færdiggøre de grønne tage. Vi er i dialog med byggelederen og er ved at udarbejde en tidsplan for udførelse.

Vi har medio maj 2020 modtaget oplysninger om, at der fortsat falder nogle teglskaller ned fra facaden, både hos AKB og SAB. Center for Byggeri har derfor taget kontakt til Rambøll.

Rambøll skal udarbejde et notat, der kan redegøre for, hvorfor teglskallerne falder ned. Der er lige nu fire steder, hvor der er faldet teglskaller ned.

Ved afleveringen var der to teglskaller, der var faldet ned og som blev udbedret af totalentreprenøren. Det blev samtidigt oplyst, at årsagen til nedfaldet var, at skruen var skruet for hårdt i og havde flækket stenen.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Center for Byggeri afventer endelig rapport fra Rambøll for en konklusion samt hvordan udbedring kan foretages.

Økonomiske konsekvenser

Det kan oplyses, at økonomien næsten er færdig og Center for Byggeri har modtaget de foreløbige tal. Projektet er gået ca. 295.117 kr. inkl. moms over budget inkl. indeksregulering på 406.000 kr. inkl. moms.

Ovenstående indeholder de ekstra arbejder, der er blevet udført og udgifter til de grønne tage, som ikke er blevet udført endnu samt ny løsning på afvanding af reposer.

Center for Byggeri er ved at indhente tilbud på vandposter, som kan indeholdes i sagen, men endeligt tilbud er ikke modtaget endnu, dermed kan ovenstående økonomi forsat ændres.

Det videre forløb

Grundet alvoren i, at en nedfalden sten kan resultere i personskaade, er ovenstående igangsat med Rambøll. Vi kan ikke afvente 1-års gennemgangen. Forholdet er anmeldt det til forsikringen.

Center for Byggeri følger sammen med driften også fortsat, hvorledes afvanding af de grønne områder forholder sig i forbindelse med den ekstreme vandmængde, vi har haft. Der har været meget vådt derude, men ingeniøren fra DEM oplyste efter en besigtigelse, at han var meget fortrøstningsfuld.

Det forventes, at byggeregnskabet vil blive fremlagt til beslutning på organisationsbestyrelsens møde i september 2020

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Status Hafniakollegiet og penge til annoncering**Indledning**

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen vedrørende ulovligt arbejde i forbindelse med mødet den 14. april 2020. Organisationsbestyrelsen er løbende orienteret om samarbejde med det lokale idrætsliv vedrørende "sportsprofilen".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen vedrørende status på arbejdsforholdene til efterretning.
- afsætter 30.000 kr til annoncering af boligerne målrettet idrætsaktører.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen er tidligere orienteret om, at der har været udfordringer med at sikre den korrekte dokumentation i forbindelse med arbejdsforholdene på byggepladsen. Sagen har medført, at entreprenøren medio maj 2020 har valgt at ophøre samarbejdet med det berørte firma, der således ikke længere er tilknyttet byggeriet.

Byggeriet skrider planmæssigt frem og forholdet har ingen betydning for fremdriften.

Generelt forventes det ikke, at der vil være udlejningsproblemer i forbindelse med byggeriet, men det er nødvendigt med en særlig indsats, hvis der fortsat er ønske om i særlig grad at tiltrække en bestemt målgruppe.

Administrationen har efter aftale med følgegruppen haft planlagt et pr-forløb målrettet idrætsudøvere og deres forældre med henblik på at tiltrække sportsinteresserede unge til Hafniakollegiet. Desværre blev de planlagte aktiviteter ramt af corona-krisen og måtte aflyses. I stedet har vores samarbejdspartner Team-Copenhagen udarbejdet en film om kollegiet, som vil blive spredt på de digitale medier.

Derudover er der behov for synlig information i nærområdet og det foreslås at udarbejde et banner, der kan opstilles ved byggeriet så personer, der bevæger sig i området, kan blive opmærksomme på muligheden for opskrivning.

Økonomiske konsekvenser

Der afsættes 30.000 kr. fra arbejdskapitalen til annoncering.

Det videre forløb

Såfremt organisationsbestyrelsen tiltræder indstillingen, vil der før sommerferien blive udarbejdet og opsat et banner og plakater i området og den omtalte film vil blive distribueret på de sociale medier.

Det forventes, at der kan afholdes Åbent Hus den 15. august 2020.

Såfremt der er behov herfor, vil der efterfølgende blive annonceret yderligere.

Der forventes at være indflytning den 15. december 2020. Ca. 14 dage før vil ca 10 ambassadører kunne flytte ind.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og afsatte dermed 30.000 kr fra arbejdskapitalen til annoncering. Administrationen oplyste i forbindelse med behandlingen af punktet, at Åbent Hus arrangementet afholdes den 27. juni kl 11-14.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

28. Ændring af ferielov – konsekvenser for boligorganisationen

Indledning

Den 25. januar 2018 vedtog Folketinget en ny ferielov, der indfører 'samtidighedsferie.' Ændringen af ferieloven sker som følge af EU-regler.

Ved overgangen til den nye ferielov vil medarbejdere have opsparet feriedage til senere afholdelse. Lovgiver har valgt, at den opsparede ferie ikke skal komme til udbetaling, men skal indefrys, indtil medarbejderen forlader arbejdsmarkedet.

De indefrosne feriemidler vil for boligorganisationens vedkommende blive indbetalt til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler (benævnt "fonden") i 2021. Fonden vil herefter stå for administration af midlerne.

Et nyt ATP-bidrag på 7 kr. pr. fuldtidsmedarbejder er endvidere indført. Det er administrationsgebyr til fonden for administration af de indefrosne midler.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen om indbetaling i 2021 af de indefrosne feriemidler til Lønmodtagernes Fond for Tilgodehavende Midler og et nyt ATP-bidrag til efterretning.

Sagsfremstilling

Boligorganisationen skal afvikle feriepengeforpligtelsen - de indefrosne midler - til fonden i september 2021. Betalingen fordeles blandt afdelingerne i den enkelte boligorganisation i forhold til antal medarbejdere. Fonden er herefter ansvarlig for at forvalte de indefrosne feriepenge og udbetale dem til medarbejdere, efterhånden som de går på pension.

Regnskabsmæssige konsekvenser

Ret til ferie er en akkumulerende ret til senere betalt frihed. Den er indregnet i boligorganisationens balance, da der ikke – indtil ændringen – har været sammenfald mellem optjening og afvikling. Fremadrettet betyder 'samtidighedsferien', at medarbejderne akkumulerer færre optjente feriedage og den regnskabsmæssige feriepengeforpligtelse vil derfor generelt blive mindre, end den er i dag, når først de indefrosne midler er indbetalt.

Økonomiske konsekvenser

Påvirkning af årsregnskaber 2019 (efter den 31. august 2019)

I årsregnskabet for 2019 indgår der en forpligtelse til senere indberetning og indbetaling til fonden. Da en indbetaling til fonden først kan ske i 2021, vil de indefrosne feriemidler fremgå som en langsigtet forpligtelse på balancedagen.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Påvirkning af årsregnskaber 2020

Idet boligorganisationen vil have tilkendegivet, at den indbetaler i september 2021, skal feriepengene afsættes som en kortfristet gældsforpligtelse i balancen for årsregnskabet 2020.

Påvirkning af årsregnskaber 2021

I 2021 vil der ske indbetaling til fonden, der fordeles fra boligorganisationen til afdelingerne og feriepengeforpligtelsen i balancen vil tilsvarende blive nedskrevet.

Administrationsgebyr til fonden

Der er fra juni 2019 etableret et nyt ATP-bidrag, der er et administrationsbidrag til Lønmodtagernes Feriemidler. Bidraget udgør 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder. Beløbet skal betales, uanset om man indbetaler alle feriepengeforpligtelser, eller om der etableres en gældsforpligtelse til fonden.

Gebyret til boligorganisationerne på de 7 kr. pr. kvartal pr. fuldtidsmedarbejder vil blive fordelt som udgift til boligafdelingerne.

Det videre forløb

Beløbene for den enkelte boligorganisation vil kunne opgøres, når overgangsperioden slutter i 2020. KAB vil senest den 31. december 2020 have opgjort og indberettet boligorganisationens feriepengeforpligtelser. I den forbindelse vil beslutningen om indbetaling af feriepengeforpligtelser til fonden blive tilkendegivet.

Der vil blive foretaget indbetaling af feriepengeforpligtelser og indekseret beløb i september 2021.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

29. Forsikringsstatistik fra Willis 2016-2019

Indledning

Forsikringssager behandles i KAB i samarbejde med forsikringsmæglerfirmaet Willis, der har kontakten til forsikringsselskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I kan i den 4-årige forsikringsstatistik for jeres boligorganisation se boligorganisationens forsikringsskader i relation til bygningsforsikringen.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Det videre forløb

Statistikken kan bruges både til at give jer et overblik og som et redskab til at forebygge nye skader.

Bilag

Bilag 20: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2016-2019

Bilag 21: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2016-2019

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

30. Ny kampagne for beboerapp

Indledning

En ny kampagne for beboerappen skal øge antallet af beboere i SAB, der downloader appen. Idet der har været ønske om at implementere kampagnen hurtigst muligt, har formandskabet godkendt, at kampagnen igangsættes og finansieres med 11.000 kr. fra arbejdskapitalen. Beslutningen fremsættes derfor til orientering.

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Beboerappen MIG OG MIN BOLIG blev taget i brug i SAB i 2019. Godt et år senere i maj 2020 varierer det fra afdeling til afdeling, hvor mange beboere der har downloadet appen – fra færre end 5 % til hen ad 30 %. I en ny afdeling har alle downloadet appen.

En ny kampagne skal øge antallet af beboere, der downloader appen og indeholder følgende elementer:

Måltrettet beboervalgte:

1. E-mail fra organisationsbestyrelsen med opfordring til at downloade appen, en vejledning i hvordan man gør og oplysning om øvrige kampagnetiltag

Måltrettet alle beboere:

2. Plakater i opgange, på ejendomskontorer, vaskerier mm. – genoptryk fra 2019
3. Generel flyer i postkasserne med opfordring til at downloade appen og vejledning i, hvordan man gør
4. Opslag på Facebook
5. Personlig opfordring til at downloade appen på ejendomskontoret og vejledning i, hvordan man gør

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

6. Personlig vejledning på afdelingsmøder i efteråret 2020 i, hvordan man downloader appen.

Økonomi

Produktion og tryk af flyer og genoptryk af plakater beløber sig til i alt 11.000 kr., der bevilges fra arbejdskapitalen.

Det videre forløb

Forud for kampagnen gennemgår medarbejdere i boligafdelingerne uddannelse, der efter behov introducerer eller følger op på brugen af iOpgaver og beboerapp. Kampagnen sættes i gang, så snart uddannelsesforløbet er gennemført.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, men gjorde opmærksom på, at der er forlydender om, at systemet ikke virker. Administrationen orienterede om, at der tidligere har været tekniske udfordringer med systemet, men at disse nu er løst. Der er enkelte områder, hvor der er behov for opkvalificering af medarbejderne i forhold til at kunne betjene systemet. Denne opkvalificering pågår og kampagnen vil først blive gennemført, når alle relevante medarbejdere har modtaget den tilstrækkelige uddannelse i systemet.

31. Notat vedrørende ventilation

Indledning

KAB har udarbejdet et generelt notat, der beskriver de generelle forhold i forbindelse med etablering af ventilation i renoveringssager

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I flere af SAB's renoveringssager har der været stor debat omkring valg af vsantilationsløsninger samt nødvendigheden af mekanisk ventilation. Andre boligselskaber har lignende oplevelser. På den baggrund har KAB udarbejdet et generelt notat om emnet. Det er vigtigt at understrege, at det generelle notat ikke kan stå alene og at der i de konkrete sager vil være særlige forhold, der gør sig gældende og som kan skabe behov for, at der udarbejdes særlige særskilte og tilbunds gående notater.

Videre proces

I forbindelse med repræsentantskabsmødet i januar 2020 blev det aftalt, at notatet tilsendes interesserede afdelingsbestyrelser.

Bilag 22: Mekanisk ventilation vedhelhedsplaner generelt notat

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

BESLUTNING*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.***32. Tillæg til rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019- juli 2023****Indledning**

Pr. 1. juli 2019 indgik BL 1. Kreds og Københavns Kommune en rammeaftale om udlejning i perioden 2019 – 1. juli 2023, som bl.a. skulle forebygge udpegning af nye udsatte boligområder i København. På baggrund af en udmelding fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen ultimo 2019 om mulighederne for brug af straffeattester som dokumentation for fleksibel udlejning udenfor udsatte boligområder besluttede Samarbejdsforum den 9. december 2019, at genindkalde forhandlingsgruppen bag aftalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter aftalen med fokus på betydningen af den ændrede kategorisering af SAB Abildgården.
- godkender tillæg til rammeaftale om udlejning i prioden juli 2019 – juli 2023.

Sagsfremstilling

Formålet med tillæg til udlejningsaftalen er at optimere den forebyggende indsats og lette udlejningsprocessen ved at inddrage dømte-kriteriet som nyt værktøj i risikoområderne. Udmøntningen af rammeaftalen ved indgåelsen af individuelle udlejningsaftaler med hver enkelt boligorganisation blev i den forbindelse stillet i bero, indtil der var klarhed over hvilke justeringer, der evt. skulle foretages.

Københavns Kommune og BL 1. Kreds har nu vedtaget vedlagte tillæg til rammeaftalen, som justerer risikovurderingen og den forebyggende indsats på en række punkter. Udarbejdelsen af individuelle aftaler kan herefter genoptages. Ændringerne har umiddelbart kun betydning for boligorganisationer, der har afdelinger i boligområder, som ifølge den gældende aftale betegnes som gule eller orange (områder i risiko for statslig udpegning som udsatte).

Tillægsaftalen ændrer risikovurderingen, så nogle af de områder, der ifølge den gældende aftale er kategoriseret som gule eller orange (i risiko for statslig udpegning som udsatte), fremover kategoriseres som grønne (udenfor risiko). Det drejer sig om seks boligområder, som opfylder et enkelt kriterium (andelen af dømte), men er udenfor risikozonen i forhold til de tre øvrige kriterier. De nye grønne boligområder er oplistet i billag 24.

Boligafdelingerne i de seks områder placeres på trin 1 eller 2 i trappetrinsmodellen (afhængig af kommunale nøgletal for beskæftigelsen pr. 1.12. 2017) med de valgmuligheder for den enkelte boligorganisation, der følger heraf.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Med mindre boligorganisationerne melder tilbage, at der skal gælde noget andet, vil Københavns Kommune ved udarbejdelsen af aftaleudkast tage udgangspunkt i boligorganisationens beslutninger for øvrige boligafdelinger på trin 1 (35 minus afdelinger) om andel fleksibel udlejning, valg og indbyrdes prioritering af A- og B-kriterier m.v.

For SAB betyder ændringen aftalen, at Abildgården ændrer status fra gul til grøn og at fleksibel udlejning efter skærpede kriterier derfor ophører.

Abildgården er en af de afdelinger, som organisationsbestyrelsen og administrationen løbende har haft fokus på i forhold til at sikre en balanceret og velfungerende beboersammensætning. På mødet vil administrationen give en status på situationen i afdelingen samt komme med overvejelser i forhold til det fremadrettede fokus.

Tillægsaftalen betyder ligeledes, at orange kategori udgår og at kun områder, der er i risiko for at opfylde to af de fire statslige kriterier for udpegning af udsatte boligområder, betegnes som gule (risikoområder). Ændringen afspejler, at et område skal opfylde to kriterier for at blive udpeget som udsat.

I de "gamle" gule områder skulle de skærpede kriterier om beskæftigelse, indkomst og uddannelse alle opfyldes. Dømte-kriteriet skulle ikke opfyldes. I de "nye" gule områder skal kriterierne om dømte, beskæftigelse, indkomst og uddannelse opfyldes i det omfang, kriterierne modsvarer en konkret risikofaktor i området. Hvilke udlejningskriterier, der konkret skal opfyldes i de konkrete områder, vil herefter variere.

Bilag 23: Tillæg til udlejningsaftale

Bilag 24: Notat om opfølgning på tillæg til udlejningsaftalen samt bilag

BESLUTNING

Administrationen orienterede om, at Københavns Kommune efter punktets udsendelse har åbnet op for at se Tingbjerg som et sammenhængende udlejningsområde. Konkret betyder det, at beboerne på trods af de skærpede udlejningskriterier har mulighed for intern oprykning på tværs af de 5 SAB-afdelinger. FSB har en lignende aftale for deres afdelinger i Tingbjerg. Organisationsbestyrelsen bakker op om, at ovenstående indskrives i udlejningsaftalen.

Organisationsbestyrelsen godkendte tillæg til rammeaftale om udlejning i perioden juli 2019 – juli 2023.

33. Orientering fra administrationen

Der vil være en kort orientering fra administrationen om aktuelle sager.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til orientering.

34. Nyt fra formandskabet

Der vil være en kort orientering fra formandskabet om aktuelle sager, som formandskabet er blevet præsenteret for i den forløbne periode siden sidste møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

BESLUTNING

Ingen bemærkninger.

35. Nybyggeri – ungdomsboliger – Ved Amagerbanen/Amager Strandvej

Indledning

Organisationsbestyrelsen har på møde den 16. april 2020 godkendt, at KAB kan arbejde videre med indgåelse af hensigtserklæringer, aftalegrundlag mv vedr. 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.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at

- der arbejdes på en samlet byggesag for matrikel 4128 og 3294 – i alt ca. 5.000 etc. byggeret
- det samlede projekt opføres efter konceptet Generationernes Byhus

Sagsfremstilling

KAB har på vegne af SAB indgået hensigtserklæringer for køb af matrikel 4128, Sundbyøster, København med en samlet byggeret på 3.400 etm. (Prags Boulevard 94), matrikel 4123, 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.

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.

Københavns Kommune har i forbindelse med igangsætning af ny lokalplan krævet, at den almene part skulle indsende prækvalifikationsansøgning på matrikel 4128 og 4123. Dette er sket med ønsket om at opføre ungdomsboliger på de to placeringer.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Københavns Kommune har godkendt prækvalifikationsansøgningen på matrikel 4128 (Prags Boulevard) med ungdomsboliger, mens de på matrikel 4123 har ønsket, at der her opføres familieboliger i stedet for ungdomsboliger.

KAB har efterfølgende været i dialog med København Kommune om matrikel 4123, bl.a. fordi ønsket om familieboliger i stedet for ungdomsboliger øger antallet af p-pladser, som skal opføres i en p-kælder, hvilket umiddelbart ikke kan rummes indenfor det nuværende rammebeløb for familieboliger. Vi har derfor som et alternativ foreslået, at byggeriet opføres efter konceptet Generationernes Byhus. Københavns Kommune kender konceptet, og ser gerne konceptet udbredt i København. SAB har deltaget i udviklingen af Generationernes Byhus, og konceptrammerne er kort beskrevet nedenfor.

Der er ikke indsendt prækvalifikation på matrikel 3294 endnu, men forventningen fra kommunens side er, at man også her vil kræve familieboliger i stedet for ungdomsboliger som oprindeligt forudsat.

Det er derfor KABs forslag at 'lægge' de to placeringer sammen og opføre et samlet byggeri som konceptbyggeriet Generationernes Byhus. Ud over realisering af Generationernes Byhus vil en sammenlægning af de to matrikler til en samlet byggesag ligeledes gavne den samlede anlægsøkonomi på projektet. Tilsvarende vil kravet til parkeringspladser ligeledes falde som følge af færre familieboliger, der udløser det største krav om parkeringspladser.

Generationernes Byhus – koncept – fællesskab på tværs af generationer

I et samfund, hvor ensomhed fylder hos både ældre og yngre generationer, er generationernes byhus en måde at bo på, hvor man både har sit eget private hjem, men deler et fællesskab med andre gennem store fællesarealer og aktivitet med andre. Generationernes Byhus består af både ungdomsboliger, familieboliger og senior bofællesskab.

Generationernes Byhus sætter naboskabet i centrum, når fællesskabet mellem unge, enlige, familier og seniorer samles under samme tag – næsten som i en moderne storfamilie. Her får alle beboere mulighed for at deltage i fællesskaber, indenfor deres egen, og på tværs af generationerne.

Trappevask, havehold, fællesspisninger og mindre vedligehold er noget af det, der binder fællesskabet sammen.

Når man bor sammen i Generationernes byhus, er alder ikke en barriere for fællesskabet. Det er tværtimod den styrke, som kommer med ungdommens energi, børnefamiliernes rummelighed og seniorernes erfaring. I fællesskabet kender man hinanden, og hjælper hinanden på tværs af generationer.

KAB sikrer, at Generationernes byhus kommer godt fra start gennem en inddragelsesproces og en obligatorisk møderække. Her lærer de kommende beboere hinanden at kende inden

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

indflytning. De får mulighed for at debattere relevante emner sammen og i de enkelte generationsklynger, og ikke mindst at planlægge, hvordan de vil være fælles og hvilke værdier, der skal være fundamentet i netop deres fællesskab.

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

Vilkårene – herunder økonomi fra tidligere godkendt indstilling - er stadig gældende.

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 Dispositionsfonden. Såfremt byggesagen realiseres, dækkes omkostningerne af byggesagen.

Fremtidig forventet økonomi

Ungdomsboliger:

Samlet forventet årlig leje 1.200-1.225 kr.m²

Fremtidig forventet økonomi

Familieboliger:

Samlet forventet årlig leje 1.225-1.250 kr./m²

Det videre forløb

Tidsplan

Forventet tidsplan matrikel 4128 og 3294:

Indgåelse af hensigtserklæring med grundsælger	Juni 2020
Afklaring af støttemuligheder Kbh. Kommune	August 2020
Beslutningsoplæg til organisationsbestyrelsen	September 2020
Udarbejdelse af betinget købsaftale	Juli 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

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Kommunikation

Boligorganisationen vil løbende blive orienteret om sagen

Bilag 25: Kortbilag

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der arbejdes på en samlet byggesag for matrikel 4128 og 3294 – i alt ca. 5.000 etm. byggeret og at det samlede projekt opføres efter konceptet Generationernes Byhus.

36. Invitation til deltagelse i projekt om forbedring af lyd- og røg/lugtisolering mellem etageboliger med træetageadskillelser

Indledning

SAB har modtaget henvendelse fra Statens Byggeforsknings Institut vedrørende forsøgsprojekt omhandlende målinger af lyd- og røg/lugtisolering mellem etageboliger med træetageadskillelser

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at afsætte 150.000 kr. af arbejdskapitalen til etablering af op til 4 nye underlofter i en eller flere udvalgte afdelinger med henblik på, at boligerne indgår i et projekt, der skal forbedre lydisoleringen mellem boligerne og reducere røg/lugtoverførsel.

Sagsfremstilling

Beboerne i en række af SAB's ældre ejendomme oplever problemer med lyd og lugtgener fra naboerne. Igennem deltagelse i forsøgsprojektet vil det være muligt at afprøve løsninger, der hvis de viser sig succesfulde, efterfølgende kan udbredes til andre lejligheder/ejendomme og dermed kan være med til at forbedre boligoplevelsen hos mange beboere i SAB. Udbredelsen af løsningen kan eksempelvis ske gennem den individuelle råderet.

I forsøgsprojektet vil loftskonstruktionen, som består af en kombination af lydisolerende plader og en adsorberende membran, blive monteret i fire boliger. Loftskonstruktionens virkning undersøges gennem spørgeskema/interview blandt beboerne, dels før og kort efter monteringen, dels ved en opfølgning i løbet af det følgende år. Desuden udføres målinger af trin- og luftlydisolation samt røg/lugtoverførsel før og kort efter montagen.

Forsøgsprojektet støtter op om det første mål i SAB's målsætningsprogram: SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø.

Der vil være flere afdelinger, der ville være relevante ift forsøgsprojektet. Den endelige udvælgelse skal ske på baggrund af en nærmere vurdering, men det kunne være oplagt at

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

afprøve løsningen i Skyttevænget, hvor mange beboere i forbindelse med afdelingsmøder om helhedsplanen har rejst lyd- og lugtgener som problematiske forhold, der desværre ikke har været mulige at adressere gennem helhedsplanen grundet økonomiske hensyn.

Rolandsgården kunne være et andet oplagt sted at lave forsøget, idet afdelingen tidligere har været i gang med at undersøge forskellige løsninger på problemstillingen. Fynshuse kunne også være en mulighed.

Økonomi

Forsøgsprojektet er støttet af Landsbyggefonden, men selve finansieringen af loftet er ustøttet og udgiften til det enkelte loft skal derfor afholdes af boligorganisationen eller afdelingen.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen i samarbejde med driften udpege en eller flere konkrete afdelinger hvor forsøget kan gennemføres. Det forventes, at forsøget igangsættes umiddelbart efter sommerferien.

Bilag 26: Informationsblad

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og afsatte dermed 150.000 kr. af arbejdskapitalen til forsøgsprojektet. Organisationsbestyrelsen opfordrede i forbindelse med godkendelsen administrationen til så vidt muligt at implementere forsøgsprojektet hos beboere, der har indgivet klager over røg og lugt fra naboelighederne.

Administrationen oplyser efter mødets afholdelse, at det har vist sig, at de ejendomme, der oplever problemer med lyd- og lugtgener desværre ikke lever op til kravet om at have en minimum loftshøjde på 2,65 meter. Dermed er det ikke relevant for afdelingerne at deltage i forsøgsprojektet, hvorfor de afsatte midler tilbagefalder til arbejdskapitalen.

37. Eventuelt

Intet at bemærke

38. Fynshuse – brug af KAB's Byggepartnerskab**Indledning**

SAB's boligafdeling Fynshuse står overfor en kommende helhedsplan. Status på projektet er, at der pågår en dialog med Landsbyggefonden i forhold til den endelige finansieringsskitse frem mod skema A. I forhold til den videre proces og fremdrift er der behov for at der snarest muligt bliver tilkøbt en rådgiver på sagen.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at den kommende helhedsplan i Fynshuse varetages i regi af KAB's Byggepartnerskab.

Sagsfremstilling

SAB besluttede på sit organisationsbestyrelsesmøde i juni 2018 at tilslutte sig KAB's byggepartnerskab for en 4-årig periode.

Byggepartnerskabet blev etableret i KAB med det formål at sikre en høj kvalitet i byggeriet. Partnerskabet er målrettet større renoveringsopgaver og nybyggeri og består i, at der etableres et fælles projektteam bestående af entreprenør, rådgiver og bygherre.

I forlængelse af dette besluttede SAB i februar 2020, at et projekt vedrørende udskiftning af stigstreng i Tingbjerg I, II, III, IV og V skulle gennemføres af KAB's Byggepartnerskab. Dette projekt er på nuværende tidspunkt det eneste af SAB's projekter, der varetages af Byggepartnerskabet.

Med henblik på en øget erfaring med brug af Byggepartnerskabet på andre typer af renoveringsopgaver er det administrationens vurdering, at den kommende helhedsplan i Fynshuse med fordel vil kunne blive varetaget af Byggepartnerskabet.

For at sikre en fremdrift i projektet og udnytte den store politiske bevågenhed omkring igangsætning af renoveringsopgaver med støtte fra Landsbyggefonden er det administrationens anbefaling, at der hurtigst muligt træffes en beslutning om valg af rådgiver med det formål at sikre den nødvendige fremdrift i projektet.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling meddeler administrationen KAB's byggeafdeling, at SAB ønsker af indgå aftale med Byggepartnerskabet omkring gennemførelsen af den forestående helhedsplan for Fynshuse.

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.

39. Upcycling af byggematerialer, strategi- og analyseproces

Indledning

I KAB-fællesskabet har vi mulighed for at upcycle (genanvende) vores byggematerialer, når vi nedriver og renoverer. Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet denne strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger 180.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

Sagsfremstilling

Udviklingsprojektet, Upcycling af byggematerialer, er udnævnt som signaturprojekt i KAB-fællesskabet. Dermed knytter udviklingsprojektet sig til KAB's grundfortælling, der fokuserer på økonomisk, social og miljø/klimamæssig bæredygtighed.

Med upcycling af byggematerialer har vi i KAB-fællesskabet mulighed for både at reducere vores klimaaftryk, leve op til kommende myndighedskrav, komme i betragtning til attraktive byggemuligheder og ikke mindst skabe spændende og bæredygtige boligområder. *Læs desuden bilaget.*

Det kræver dog en ekstra indsats at få sat skub i upcyclingen. Derfor igangsætter vi i KAB-fællesskabet en strategi- og analyseproces, som skal hjælpe os med at komme godt fra start. Lendager Group, som er førende indenfor for upcycling af byggematerialer i Danmark, skal hjælpe os igennem processen, som indebærer:

- Analyse af, hvordan man kan indføre upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet
- Kortlægning af brugbare byggematerialer i en række kommende nedrivnings- og renoveringsprojekter
- Visions- og strategiworkshops
- Køreplan med konkrete handlinger
- Afklaring af mulighed for at anvende upcycledede byggematerialer i et kommende byggeri

Boligselskabernes deltagelse i processen er frivillig og følger nedenstående tarif afhængig af størrelse på selskabet.

Ved deltagelse i projektet, bliver selskabet en del af strategi- og analysearbejdet, som danner grundlag for det videre arbejde med upcycling af byggematerialer. Dette skal lede frem til, at selskabet på sigt, sammen med de øvrige deltagende selskaber, kan begynde at afgive og modtage byggematerialer til genanvendelse, så de kan blive brugt i afdelingernes egne bygge- og renoveringsprojekter.

Upcycling af byggematerialer er organiseret som et program med underliggende projekter. Projekterne fokuserer dels på (1) indsamling af data om genbrugsbyggematerialer til rådighed og (2) konkret byggeri i større og mindre skala med brug af genbrugsbyggematerialer.

Økonomiske konsekvenser

Strategi- og analyseprocessen koster i alt ca. 1 mio. kr. inkl. moms i rådgiverhonorar til Lendager Group. Den interne projektledelse finansieres indtil videre af KAB.

SAB

Møde den 12. juni 2020

Udsendt den 3. juli 2020

KAB bidrager til strategi- og analyseprojektet med 250.000 kr. inkl. moms.
Selskabernes bidrag til processen afhænger af deres størrelse:

Op til 1.000 lejemål: 10.000 kr. inkl. moms

Fra 1.000 – 5.000 lejemål: 30.000 kr. inkl. moms

Fra 5.000 lejemål og opefter: 180.000 kr. inkl. moms

De tre store selskaber har allerede tilkendegivet, at de vil deltage, og dermed er processens gennemførelse sikret. Projektet vil dog blive skaleret i forhold til, hvor mange andre selskaber, der deltager.

Det videre forløb

I løbet af det tidlige efterår 2020 påbegyndes strategi- og analysearbejdet. De deltagende selskaber vil i første omgang blive indbudt til at deltage i en visionsworkshop i efteråret. Her skal vi nå frem til en fælles målsætning ift. upcycling og bæredygtighed for byggematerialer og byggeprocesser.

Kommunikation

Programleder, Louise Heebøll, louhe@kab-bolig.dk og sekretær i CfBB, Leni Ammentorp Jacobsen, laj@kab-bolig.dk, skal informeres om beslutningen.

Bilag 27: Upcycling af byggematerialer i KAB-fællesskabet

BESLUTNING

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.