

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 26. april 2022, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Mogens Hansen.

John B. Sørensen og Mogens Hansen erklærede sig inhabile i behandlingen af pkt. 8 og 9 og forlod mødet i forbindelse med behandlingen af punktet.

Afbud: Bjarne Krohn, Lise Buhelt

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, konstitueret kundechef Louise Lind, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm (referent, punkt 1-15 og 19-21), specialkonsulent Gry Abrahamson (referent, punkt 16-18 og 22-24), byudviklingschef Lene Vennits, projektleder Mick Verner Haar Jensen (punkt 8 og 9), områdechef Finn Larsen (pkt. 11), teamleder Louise Hammer (punkt 21), specialkonsulent Rasmus Christensen (punkt 21)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. februar 2022	3
2. Status på byudviklingen i Tingbjerg	3
3. Tagboliger i Tingbjerg – som led i byudviklingsplanen	4
4. Status på byudviklingspuljen	6
5. Sølund – godkendelse af regnskaber	10
6. 30-86 Astersrækkerne – beslutning vedrørende midler til udbedringer af fejl og mangler	11
7. 30-86 Astersrækkerne og 30-88 Fresiahus godkendelse af byggeregnskaber	12
8. 30-02 Jyllandshuse – Renovering af klimaskærm og installationer	14
9. 30-24 Grøndalslund – Forlig med rådgiver (eftersendes)	16
10. 30-05 Stefansgården – bevilling af midler til koordinering af masterplan	16
11. 30-25 Bellahøj I og II – beslutning vedrørende udlejningsstop	18
12. 30-05 Stefansgården - trækningsret	21
13. Jernbanebyen – nedsættelse af følgegruppe	23
14. Bevilling af tilskud til social vicevært i tre Husum-afdelinger	23
15. Flygtninge fra Ukraine - boligplacering	25
16. Værktøjer til udvikling af drift og service i driftsfællesskaber	26
17. Strategi for udvikling af driftsfællesskaber	28
18. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse	30
Sager til drøftelse	32
19. Kundetilfredshedsmåling 2022	32
20. Strategisk samarbejdsaftale med FRAK	33

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

21. Social screening af SAB's boligafdelinger	35
22. Orientering fra administrationen	36
23. Orientering fra formandskabet.....	37
24. Eventuelt.....	38
25. Bestyrelsens tid (uden for referat)	38
Sager til beslutning og orientering – sendes ud på mail	38
Beslutning	38
26. 30-03 Bispebjerg Terrasser - Kunststøtte fra SAB.....	38
27. 30-22 Elleparken Udpegning af medlemmer til følgegruppe	39
28. 90-83 Valbyholm Ejerforening Opdeling af kommunal ejerlejlighed	40
Orientering	40
29. 30-25 Bellahøj I og II – status på helhedsplan.....	40
30. Tingbjergafdelingerne – ændring i opkrævning af administrationsbidrag	44
31. Anvendelse af SAB-tilskud til opsætning af ladestandere i Tingbjerg-afdelingerne.....	45
32. Samarbejde med Københavns Kommune om skærpet fokus på håndteringen af udsatte beboere	46
33. Partnerskabsaftale mellem KAB og Astma-Allergi Danmark.....	48
34. Status på investerede midler	50
35. Bispebjerg Bakke – muligt nybyggeri.....	51

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Status Tingbjerg byudvikling og bydelsforening	4
Bilag 2: Ejerforeningen Sølund regnskab 2019-2020	11
Bilag 3: Ejerforeningen Sølund protokol 2019-2020	11
Bilag 4: Ejerforeningen Sølund regnskab 2020-2021	11
Bilag 5: Ejerforeningen Sølund protokol 2020-2021	11
Bilag 6: Sølund Ungdomsboliger I regnskab 2020-2021.....	11
Bilag 7: Sølund Ungdomsboliger II regnskab 2020-2021.....	11
Bilag 8: Sølund Daginstitution regnskab 2020-2021	11
Bilag 9: Sølund Plejecenter Regnskab 2020-2021	11
Bilag 10: Byggeskedefondens 1-års eftersynsrapport	12
Bilag 11: Byggeregnskab for Astersrækkerne	13
Bilag 12: Byggeregnskab for Fresiahus.....	13
Bilag 13: Strategi for afkobling af LAR København.....	18
Bilag 14: KAB Honorar Lar.	18
Bilag 15: Fordelingsnøgle.....	18
Bilag 16: Masterplan Ejendomme.....	18
Bilag 17: Prisblad 2021 Almene boliger.....	18
Bilag 18: SAB's principper for tildeling af trækningsret	22

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Bilag 19: Ansøgning om egen trækningsret til ændret affaldsløsning i Stefansgården.....	22
Bilag 20: bilag til ansøgning – Stefansgården, økonomisk overslag	22
Bilag 21: Oversigt over SAB trækningsret - del 1	22
Bilag 22: Oversigt over SAB trækningsret - del 2	22
Bilag 23: SAB Serviceramme	28
Bilag 24: SAB Aktionsliste	28
Bilag 25: SAB Arbejdsplan og Årshjul.....	28
Bilag 26: SAB Kompetenceskema.....	28
Bilag 27: Overblik over opgaver i den lokale drift.....	30
Bilag 28: Bestyrelsesuddannelsen	32
Bilag 29: Tilfredshedsmåling SAB	32
Bilag 30: FRAK Pixibog	34
Bilag 31: Evaluering af FRAK's indsatser inden for Anlæg og Vedligehold	34
Bilag 32: FRAK-priseksempel på udvalgte ydelser	34
Bilag 33: Ansøgningen fra Bispebjerg Terrasser om kunststøtte.	39
Bilag 34: Kort Ejerlejlighed nr. 2	40
Bilag 35: Brandforhold – indledende undersøgelse – Opsamlingsnotat.....	44
Bilag 36: Oversigt over huslejeudviklingen i Bellahøj I og II.....	44
Bilag 37: Huslejeudvikling graf	44
Bilag 38: Huslejeudvikling SAB	44
Bilag 39: Administrationsgebyr	45
Bilag 40: Bispebakken final presentation.....	51

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 23. februar 2022

Referatet fra organisationsbestyrelsens møde den 23. februar 2022 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra mødet den 23. februar 2022.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

2. Status på byudviklingen i Tingbjerg

Underoverskrift

Lokalplanen etape 1 for Tingbjerg byudvikling blev vedtaget af Københavns Kommunes borgerrepræsentation ultimo december 2021. Vejdirektoratet har sendt ny vejforbindelse over Vestvolden i VVM-høring (Vurdering af Virkninger for Miljøet).

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Der har været afstemning om de fysiske helhedsplaner for afdeling II-V.

Indstilling

Det indstilles, at boligorganisationen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet vil der blive givet en generel status for byudviklingen. Der vil desuden blive orienteret om arbejdet i den stiftede ejerforening Bydelsforeningen Tingbjerg samt om visionen om en "*åben, aktiv, grøn boligby*" – med særligt fokus på fællesskab. Punkterne om tagboliger og byudviklingsbudgettet vil blive fremlagt i sammenhæng med den generelle orientering om status.

Bilag

Bilag 1: Status Tingbjerg byudvikling og bydelsforening

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Tagboliger i Tingbjerg – som led i byudviklingsplanen

Byudviklingsplanen for Tingbjerg, hvor målet er, at antallet af almene familieboliger i 2030 er nedbragt til 40 %, omfatter fortætning med private rækkehuse, boligblokke og eventuelt tagboliger. Ideen om tagboliger er født af SAB og fsb på møder i Dialogforum. Begrundelsen var, at man hellere så tagboliger end yderligere fortætning af haverum. Erfaringer har også vist, at fællesskabet på tværs af ejerformer har bedst vilkår, hvis man blander ejerformerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender frasalg af ca. 1.040 m² etagemeter til prøve-tagboliger på Åkandevej 45-55, Tingbjerg afdeling II, matrikel 3615 til Innovator A/S med henblik på opførelse af 8-12 private tagboliger på mellem 70-120 m².

Sagsfremstilling

I december 2021 vedtog Borgerrepræsentationen lokalplanen for etape 1 af byudviklingen, som omfatter opførelsen af 200 rækkehuse og 220 etageboliger i Tingbjerg. Forud for dette blev der givet tilladelse til at opføre 8 rækkehuse uden lokalplan. Dette for at afprøve konceptet; hvordan ville rækkehusene se ud, kunne de passe ind i Tingbjergs egenart, var der kunder til produktet osv.

Vi er nu gået i gang med forberedelsen af lokalplanen for etape 2 af byudviklingen, som både omfatter rækkehuse, etageboliger og tagboliger. Forventningen er, at der udover de 8-12 prøve-tagboliger på Åkandevej, opføres ca. 25 tagboliger på fsb's ejendomme på

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Gavlhusvej (afd. 50) og ca. 42 tagboliger på SAB's ejendomme på Ruten. Som led i forberedelsen af lokalplanen vil det være relevant at opføre tag-prøveboliger på en boligblok, af samme grunde som ovennævnte.

De nye tagboliger får adgang via de eksisterende trappeopgange og et nyt elevatortårn. Tagboligerne opføres i én etage og har samme udtryk og materialer, som de nye rækkehuse, der bygges i haverummene.

Sagen har været vendt med SAB's følgegruppe for de fysiske helhedsplaner for afdeling II-V i Tingbjerg, da etableringen af eventuelle tag-prøveboliger vil skulle ske samtidig med, at beboerne skal genhuses pga. renoveringen. Følgegruppen - på nær en - bakkede op om ideen. Man fandt, at blokken ud mod Åkandevej i afdeling II var velegnet, da den ligger i udkanten af Tingbjerg og at man derfor godt kan gennemføre påbygningen uden at ødelægge helhedsindtrykket, i fald projektet ikke viser sig levedygtigt.

Lokalplanen for etape 1 har fastlagt, at de almene boliger i Tingbjerg er bevaringsværdige, dvs. at enhver ændring af de ydre forhold kræver en kommunal dispensation. Helhedsplanerne indeholder pt. altaner og tilgængelighed til haverum, dette vil kommunen skulle give dispensation til og tilsvarende for tagboliger. Processen omfatter desuden nabo-høring.

Hvis projektet skal realiseres, skal det koordineres nøje med gennemførelsen af den fysiske helhedsplan, da det er et ufravigeligt krav, at beboerne kun skal genhuses én gang.

Økonomi

Byggeretsprisen for tagbolig byggeretter bliver fastlagt på baggrund af valuarvurdering. Indtægterne tilgår SAB's dispositionsfond og videre til byudviklingspuljen fratrasket udgifter til advokat samt øvrige sagsomkostninger. Parkering til tagboligerne vil ske i enten et P-hus eller P-kælder, der vil være en del af den samlede parkeringsløsning for Tingbjergs beboere. Udgiften til parkeringsløsning i konstruktion vil reducere salgsprisen og vil blive afklaret sideløbende.

Der skal etableres elevator til tagboligerne, men da de kun vil skulle betjene disse, får det ikke økonomiske konsekvenser for de almene. Der vil blive udgifter til administration af en ejerforening, men dette forventes opvejet af de ekstra boligers bidrag til afdelingens fællesudgifter.

Videre proces

Vandkunsten har udarbejdet et foreløbigt skitseforslag, som indgår som en del af startredegørelsen til den kommende lokalplan. Det sidst opdaterede vil blive præsenteret for organisationsbestyrelsen i forbindelse med den generelle orientering om status på byudviklingen på organisationsbestyrelsesmødet. Innovator betaler for projektudviklingen og forventes også at blive bygherre på de eventuelle tag-prøveboliger.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Kommunikation

Der er endnu ikke kommunikeret om et eventuelt prøvetagbolig-projekt, men hvis organisationsbestyrelsen tiltræder, at der arbejdes videre med projektet ved at godkende frasalg af byggeretter, skal der udarbejdes en kommunikationsplan.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstilling om frasalg af ca. 1.040 m² etagemeter til prøve-tagboliger på Åkandevej 45-55.

4. Status på byudviklingspuljen

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalget af Lille Torv (Bygården) og de kommende frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med byudviklingen i Tingbjerg. Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen et budgetoverslag for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav desuden administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år. Det aftaltes i øvrigt, at administrationen ville give organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet to gange årligt. Seneste status blev givet d. 22. november 2021, hvor administrationen samtidig forelagde et revideret budget, som danner grundlag for denne status.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om status for byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning
- godkender, at frasalget af Midtfløjene gennemføres uden provenu til SAB's dispositionsfond, udviklingspuljen
- godkender, at der anvendes 60.000 kr. til udvikling af www.tingbjerg-bydel.dk (hjemmeside) af byudviklingsbudgettets basisudgifter

Sagsfremstilling

Byudviklingsbudgettet, der er struktureret i samarbejde med fsb, udgør det opdaterede budgetoverslag for SAB "Tingbjerg udviklingspulje" under dispositionsfonden og dækker hele perioden for byudviklingen – fra vedtagelsen af byudviklingsstrategien med Københavns Kommune i 2015 til 2030, hvor den ifølge kravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger til 40 %, skal være gennemført.

Byudviklingsbudgettet er grundlaget for den regnskabsaflæggelse, som skal ske til Københavns Kommune pga. fritagelsen for betaling af tillægskøbesum.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Indtægtsgrundlag

SAB godkendte på mødet d. 22. november 2021 frasalget af Væksthuset og Midtfløjene, som optimistisk forventet ville indbringe 2,5 mio. kr. Der har dog været usikkerhed omkring denne indtægt og forhandlingerne om frasalget af Midtfløjene, som hjemfalder til Københavns Kommune i 2050, ser nu ikke ud til at kunne landes med et provenu til SAB.

Ejendommen ligger som en solitær bygning på egen matrikel (matr.nr. 3760 Husum, København) med et grundareal på 3.440 m². Efter vedtagelsen af lokalplanen er bebyggelsesprocenten hævet til 110. Dvs., at der kan henregnes i alt 3.784 m² byggeretter til ejendommen. Kommunens behov til en ny daginstitution udgør i alt 1.440 m², hvoraf 481 m² udgør den eksisterende institution. Institutionen kan derfor opføres på baggrund af ejendommens tilknyttede byggeretter og SAB kan forventeligt ikke opnå betaling for disse. Frasalget skal dog fortsat ske uden udgifter for afdelingen og Vurderingsstyrelsen skal godkende salget.

Det indstilles derfor, at organisationsbestyrelsen godkender, at Midtfløjene frasælges uden provenu til SAB's dispositionsfond, udviklingspuljen. Indstillingen påvirker ikke byudviklingsbudgettet, da byggefeltet hidtil har været anført som usikkert.

Lokalplanen etape 1 blev godkendt af borgerrepræsentationen i slutningen af december 2022. Købsaftalerne for lokalplan, etape 1 blev underskrevet i efteråret 2021 og er i marts måned blevet godkendt af tilsynet.

I etape 2 arbejdes der på at muliggøre opførelsen af tagboliger, hvilket endnu ikke er indregnet i indtægtsgrundlaget.

For det samlede lokalplanarbejde er det usikkert, hvor mange p-pladser, der kan etableres i terræn og hvor mange, der skal opføres i konstruktion (p-kælder eller p-hus). Det kan få betydning for indtægterne ifm. frasalget, da udgifter til etablering af parkering i konstruktion reducerer indtægterne ved frasalget af byggeretter. Udover tagboliger ligger SAB's potentielle frasalget af byggeretter i fredede områder. Derfor er der fortsat alene budgetteret med usikre indtægter i lokalplan etape 2.

Tabel 1: SAB's forventede indtægter fra salg af arealer i Tingbjerg (usikre indtægter i parentes)

Frasalg af areal	Budget	Realiseret 31/7 2021	Forventet indtægt 1/4- 30/9
Lille Torv	3.275.000 kr.	3.275.897 kr.	Afsluttet
Store Torv	15.600.000 kr.	15.601.350 kr.	Afsluttet
Lokalplan, etape 1	20.325.000 kr.	1.561.040 kr.	Afventer.
Lokalplan, etape 2	0 kr. (21.000.000 kr.)		Usikker

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

I alt	39.203.000 kr. (21.000.000 kr.)	20.438.287 kr.	
-------	------------------------------------	----------------	--

* Beløbene i parentes er **udover** de sikre indtægter, således at den samlede potentielle indtægt er ca. 60 mio. kr.

Udgifter

"Basisudgifterne" er inddelt i 5 års intervaller: 2015-2020 (opstartsfase); 2021-2025 (lokalplanen, etape 1) og 2026-2030 (lokalplanen, etape 2).

Udgifterne for opstartsfasen fordeles 50/50 til fsb og SAB og de efterfølgende på baggrund af en fordelingsnøgle, der løbende justeres i forhold til estimerede indtægter ved frasalg af byggeretter.

De øvrige poster er inddelt efter kategorier og afholdes af den respektive boligorganisation. Nedenstående tabel er SAB's udviklingspulje:

Tabel 2: SAB's forventede udgifter i forbindelse med byudviklingen i Tingbjerg

Byudviklingsbudget 2015-2030	Budget	Realiseret i alt 31/3 2022	Forventet forbrug 1/4 – 30/9 2022
<i>Basisudgifter til byudvikling, ledelse, konsulentbistand samt kommunikation</i>	12.975.000 kr.	5.646.587 kr.	
2015-2020	4.825.000 kr.	4.672.313 kr.	
2021-2025	4.500.000 kr.	974.273 kr.	675.000 kr.
2026-2030	3.650.000 kr.	0 kr.	
<i>Udgifter til frasalg</i>	3.933.750 kr.	924.259 kr.	
Advokatbistand, aftaler	925.000 kr.	728.406 kr.	
Administration af frasalg mv.	433.750 kr.	85.151 kr.	200.000 kr.
Tomgangsleje/nedsat husleje	100.000 kr.	0 kr.	
Matrikulering, tekniske undersøgelser mv.	475.000 kr.	32.364 kr.	
Ekstraordinære ejendoms-skatte	2.000.000 kr.	0 kr.	500.000 kr.
<i>Ombygning og reetablering</i>	4.000.000 kr.		
SAB: Ombygning til ungdomsboliger	4.000.000 kr.	1.065.820 kr.	2.934.180 kr.
<i>Udearealer</i>	3.450.000 kr.	13.823 kr.	
Uderum for alle	1.500.000 kr.	13.823 kr.	150.000 kr.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Haverum etape 1 og Store Torv	1.500.000 kr.	0 kr.	150.000 kr.
Haverum etape 2	450.000 kr.	0 kr.	
I alt	24.358.750 kr.	7.650.489 kr.	
Tilskud til fælles affaldsløsning	Afventer		

Status på basisudgifter

I overensstemmelse med beslutningen på mødet d. 22. november 2021 er udgifterne på 1 mio. kr. til rådgivere og kommunikation ifm. udvikling af Byudviklingsplanen 2018 nu konteret i byudviklingsbudgettet (tidligere forventet finansieret af Landsbyggefondens infrastrukturpulje).

Der er indkøbt 4 storskærme (å 65.000 kr.) til at styrke den lokale byudviklingskommunikation, SAB's udviklingspulje forudsættes at finansiere den ene skærm.

I 2022 ønsker Tingbjerg Bydelsforening at benytte www.tingbjerg-bydel.dk, udviklet af NREP, som afsæt for en ny hjemmeside til Bydelsforeningen, afdelingerne, driften og den boligsociale helhedsplan. Videreudviklingen af hjemmesiden, som vil ske under inddragelse af afdelingsbestyrelser og ansatte, forventes at koste ca. 200.000 kroner. Det indstilles, at der afsættes 60.000 kr. i SAB's budgetpost for basisudgifter til medfinansiering.

Derudover forventes udgifter på 550.000 kr. til bystrategisk konsulentbistand og ledelse.

Status på udgifter til frasalg

Der er tilkøbt ydelser i KAB for ca. 85.000 kr. til administrative/juridiske opgaver af frasalg herunder i lokalplanen, etape 1. Der forventes yderligere udgifter til afslutning af handlingerne samt indfrielse af lån - sammenlagt 0,2 mio. kr.

Der er endnu ikke bogført ekstraordinære ejendomsskatter for Store Torv, men der forventes fortsat en udgift på op imod 500.000 kr. til denne udgift.

Status på ombygning og reetablering

Ombygningen af ungdomsboligerne foregår inden for det afsatte budget og forventes afsluttet sommeren i år.

Status på udearealer

Orangeriet, som desværre ser ud til at kræve en dispensation fra lokalplanen, forventes fortsat opført i år. Budgetrammen på 150.000 kr. forudsætter, at der tilgås projektet midler fra Realdania. Herudover forventes anvendt 150.000 kr. til medfinansiering af opgradering af haverummet bag plejecenteret (nyt haverum med kvalitets byhaver).

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Videre proces

Administrationerne i fsb, SAB og Tingbjerg Byudvikling samarbejder om lokalplanarbejdet for etape 2 og realiseringen af beboerinddragelsen i udviklingen af haverummene i forbindelse med nybyggerierne i etape 1. Desværre er NREP's realiseringsplan forsinket.

Næste status på byudviklingsøkonomien gives i november 2022.

Økonomi

Der er ingen afledte udgifter udover dem, der fremgår af budgettet.

Kommunikation

Status på byudviklingsøkonomien vil blive kommunikeret til relevante ansatte i administrationerne (fsb og KAB) samt driften (Bydelsforeningen og byudviklingsteamet).

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Organisationsbestyrelsen tog orientering om byudviklingsøkonomien i Tingbjerg til efterretning, godkendte frasalget af Midtfløjene uden provenu til SAB's dispositionsfond, udviklingspuljen samt godkendte anvendelse af 60.000 kr. til udvikling af hjemmeside.

5. Sølund – godkendelse af regnskaber

Vedlagt findes regnskaber 2020/2021 for ejerforeningen Sølund og driftsafdelinger til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender regnskaberne for ejerforeningen Sølund og driftsafdelingerne.

Sagsfremstilling

2 af afdelingerne er fraflyttet og aflægger sidste regnskab, mens ejerforeningen og de sidste 2 afdelinger fortsætter i drift indtil etape 1 er færdig og de kan flytte over i det nybyggede.

Status:

4030	Sølund Ungdomsboliger I	(nedlagt)
4031	Sølund Ungdomsboliger II	(nedlagt)
4032	Sølund Daginstitution	(fortsat drift)
4033	Sølund Plejecenter	(fortsat drift)
9098	Ejerforeningen Sølund	(fortsat drift)

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

I forbindelse med nedlæggelse af afdelingerne vil de opsamlede resultater blive overført til Dispositionsfonden. Det er planen, at de herfra reserveres til bygherreleverancer til byggesagen.

Beløb til overførsel forventes at være (med mulighed for småreguleringer i forbindelse med slutopgørelser):

4030	Sølund Ungdomsboliger I	9.356.312 kr.
4031	Sølund Ungdomsboliger II	-27.856 kr.
I Alt		9.328.456 kr.

Målet for afdelingernes bidrag til byggesagen via Dispositionsfonden er 10 mio. kr. samlet for alle 4 afdelinger.

Bilag

Bilag 2: Ejersforeningen Sølund regnskab 2019-2020

Bilag 3: Ejersforeningen Sølund protokol 2019-2020

Bilag 4: Ejersforeningen Sølund regnskab 2020-2021

Bilag 5: Ejersforeningen Sølund protokol 2020-2021

Bilag 6: Sølund Ungdomsboliger I regnskab 2020-2021

Bilag 7: Sølund Ungdomsboliger II regnskab 2020-2021

Bilag 8: Sølund Daginstitution regnskab 2020-2021

Bilag 9: Sølund Plejecenter Regnskab 2020-2021

Beslutning

Regnskaberne blev godkendt.

6. 30-86 Astersrækkerne – beslutning vedrørende midler til udbedringer af fejl og mangler

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om, at afdeling Astersrækkerne har brug for midler til udarbejdelse af kapitalisering af mangler overfor garantistiller Tryg.

Indstilling

Det indstilles overfor organisationsbestyrelsen:

- at der bevilges 105.000 kr. til udarbejdelse af udbudsprojekt, der kan give overblik over kapitaliseringen af de fejl og mangler, som er oplyst i Byggeskadefondens rapport over 1-års eftersynet i Astersrækkerne.
- at tage den øvrige orientering til efterretning.

Sagsfremstilling

Astersrækkerne på Grønttorvet er opført af totalentreprenør BM-industri.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Umiddelbart efter at Astersrækkerne blev færdig på Grønttorvet, gik byggesagens entreprenør BM Byggeindustri konkurs. Vi har derfor lidt udfordringer mht. at få kapitaliseret de mangler, der er i Byggeskadefondens 1-års eftersynsrapport, som både angår Astersrækkerne i SAB og i AKB, København.

Her er der bl.a. tale om mangler i kvalitetssikringsmaterialet og manglende dokumentation samt mangler og fejl i de udførte arbejder.

Der er fremsendt reklamationsskrivelse til BM Byggeindustri, men da de er gået konkurs, skal vi udarbejde ovenstående til byggeriets garantistiller (Tryg), som har oplyst, at der skal udarbejdes et udbudsmateriale og derefter indhentes priser for at få kapitaliseret manglerne.

Økonomiske konsekvenser

Denne kapitalisering skal udarbejdes af Dominia, som var rådgiver på sagen. Dominia anslår det til at koste 210.000 kr. for de to afdelinger til sammen.

SAB's andel svarer således til de 105.000 kr., som der ansøges om.

Det videre forløb

Når Dominia har indhentet tilbud fra to bydende, sendes det økonomiske krav til garantistiller samt konkursboet.

Kommunikation

Når det er endelig afklaret mht. evt. dækning fra garantistiller, skal de manglende arbejder indarbejdes i afdelingens drift.

Bilag

Bilag 10: Byggeskadefondens 1-års eftersynsrapport

Beslutning

Der blev rejst kritik af forløbet samt bekymring for omfanget af fejl- og mangler.

Organisationsbestyrelsen ønsker generelt at drøfte processer i selskabets nybyggerisager samt behov for at overveje kommende nybyggerisager som følge af stigende priser mv.

Indstillingen blev godkendt.

7. 30-86 Astersrækkerne og 30-88 Fresiahus godkendelse af byggeregnskaber

Organisationsbestyrelsen behandlede og godkendte byggeregnskaber for de to afdelinger på møde den 23. november 2020.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender byggeregnskabet for Astersrækkerne med en samlet anskaffelsessum på 66.074.000.kr. mod tidligere godkendt 66.179.000 kr. Samlet set en overskridelse på 302.000 kr. i forhold til budget. Overskridelsen ligger inden for rammerne af indeksstigningerne, hvorfor finansieringen af Astersrækkerne ændres marginalt med tilpasning af realkreditlån, grundkapital og beboerindskud svarende til de 302.000.kr.
- Godkender byggeregnskabet for Fresiahus med en samlet anskaffelsessum på 66.621.000 kr. mod et tidligere godkendt regnskab på 66.314.000 kr. Differencen på 307.000 kr. dækkes af det oparbejdede driftsoverskud i afdelingen forårsaget af besparelser på nettokapitaludgifter i de første 1,5 års driftsperiode.

Sagsfremstilling

Der er gennemført 2 nybyggerisager i SAB, som begge ligger på Grønttorvet. Astersrækkerne er opført fra marts 2018 til august 2019 og Fresiahus i perioden januar 2019 til januar 2020.

Astersrækkerne er et byggeri baseret på AB+ rammeaftale 5, hvor BM Byggeindustri er totalentreprenør. Fresiahus er et etageboligbyggeri med et selskab under FB-gruppen som grundsælger og totalentreprenør.

Økonomien i de 2 byggesager er behandlet i SAB's organisationsbestyrelse senest på møde den 23. november 2020, hvor de daværende ureviderede byggeregnskaber blev forelagt og godkendt. Efter at regnskaberne blev godkendt i organisationsbestyrelsen, har det vist sig, at den interne fordeling af renter sagerne imellem ikke var korrekt. Byggelånsrenterne belastede Astersrækkerne uforholdsmæssigt meget og Fresiahus uforholdsmæssigt lidt.

Denne fordeling er nu genberegnet og administrationen anmoder om, at organisationsbestyrelsen behandler og godkender de korrigerede regnskaber (bilag 11 og bilag 12), som nu foreligger med en fornyet revisionspåtegning uden bemærkninger.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne i Astersrækkerne og Fresiahus orienteres om de reviderede godkendte byggeregnskaber.

Bilag

Bilag 11: Byggeregnskab for Astersrækkerne

Bilag 12: Byggeregnskab for Fresiahus

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Beslutning

Der blev noteret fejl i indstillingen vedr. byggeregnskabet for Astersrækkerne. De korrekte tal er, at byggeregnskabet viser en samlet anskaffelsessum på 66.074 kr. mod tidligere godkendt anskaffelsessum på i alt 65.772.430 kr., hvilket giver en samlet overskridelse på i alt 302.000 kr. i forhold til budget.

Byggeregnskaberne blev godkendt.

8. 30-02 Jyllandshuse – Renovering af klimaskærm og installationer

Baggrund

Nærværende indstilling omhandler afdeling 30-02 Jyllandshuses ønske om renovering af afdelingens klimaskærm, installationer m.v. Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen den 21. september 2021, hvor der blev godkendt et risikovilligt udlæg på 550.000 kr. inkl. moms. Det hidtidige arbejde med sagen har dog vist, at der er behov for yderligere undersøgelser for at afdække afdelingens samlede renoveringsbehov og eventuel optimering af boligforhold.

Indstilling

Det indstilles, at

- der bevilges yderligere 650.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden, så der kan skabes et mere bredt helhedsbillede for afdelingens renoveringsbehov.
- organisationsbestyrelsen udpeger John B. Sørensen som medlem af følgegruppen.

Sagsfremstilling

Det oprindelige udlæg, som organisationsbestyrelsen bevilligede i september 2021, blev bevilliget med udgangspunkt i forundersøgelser, som skulle give afdelingen et bedre grundlag for en nødvendig og mindre renovering af klimaskærm og installationer. Siden 21. september 2021 har der været igangsat en række forundersøgelser, som blev fremlagt for afdelingens bestyrelse 10. marts 2022.

Forundersøgelserne tager kun udgangspunkt i de arbejder, som har været omfattet af renoveringsbehovet på klimaskærm og installationer.

I forlængelse af forundersøgelserne har der været dialog mellem driften, afdelingens bestyrelse, KAB og rådgiver om en række andre problemstillinger vedrørende afdelingens øvrige bygningsmasse, som ikke er undersøgt nærmere.

Dette vedrører blandt andet udskiftning af stofledninger i boliger, opdatering af ledning-/el-kapacitet i boliger og afdelingen generelt, nedslidte badeværelser, hvorfra der flere

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

steder trænger fugt ud i opgangene, indeklima i boliger, udskiftning af en enkelt varme-central osv.

KAB's projektleder har været i dialog med kundecentret omkring renoveringsbehovet og de stigende omkostninger hertil.

I forlængelse af dette møde er det indstillet til afdelingens bestyrelse, at der er et behov for at udvide forundersøgelserne, så der skabes et helhedsbillede af afdelingens renoveringsbehov og muligheder for at skabe synergi i et bredere renoveringsoplæg ud fra både afdelingens og boligselskabets synspunkt. På den måde kan der skabes bedre overblik over renoveringsbehovet på kort og lang sigt.

Hertil er det fremlagt for afdelingens bestyrelse, at de fleste arbejder er udstøttede og skal finansieres via huslejestigning. Ved et mere bredt overblik, kan der ses på mulighederne for at søge trækingsret eller anden hjælp til finansieringen.

Der søges derfor om at udvide den i forvejen godkendte ramme for risikovilligt udlæg. Den nuværende rådgiver er valgt ud fra gældende rammeaftale med KAB for mindre renoveringer.

Hvis byggesagen i forbindelse med Skema A ændres til en større renovering eller helhedsplan, skal der muligvis indgås en revideret aftale med nuværende rådgiver eller med ny rådgiver ud fra rammeaftalen for større renoveringer. Dette vil der blive samlet op på, når rammerne for projektet er fastlagt med følgegruppen.

Kundecentret har med henblik på at sikre, at de nødvendige renoveringsbehov imødekommes, opfordres John B. Sørensen til at indtræde i følgegruppen, hvilket han har indvilliget i.

Økonomi

Der søges om udvidelse af risikovilligt udlæg med yderligere 550.000 kr. inkl. moms.

Det samlede beløb, som skal afsættes for fase 1 – forundersøgelser, vil derfor beløbe sig til 1.200.000 kr. inkl. moms til udførelse af byggeteknisk tilstandsvurdering samt finansiering af ekstern rådgivning og KAB-honorar.

Når der foreligger et grundigt beslutningsoplæg før et afdelingsmøde, skal det samlede beløb for fase 1 opdeles ud fra 2 præmisser.

Den første del på 550.000 kr. er til forundersøgelser i forbindelse med de først antagede renoveringsarbejder, som fordeler sig på udstøttede arbejder på klimaskærm og installationer.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Den anden del på 650.000 kr. må anses som værende en udvidet ramme med henblik på forundersøgelser til en eventuelle helhedsrenovering og vurdering af et 360 graders overblik af afdelingens behov. Hertil undersøges og vurderes der på muligheder for ekstra finansiering og støtte, som kan nedbringe den eventuelle og store huslejestigning afdelingen står over for.

Videre Proces

Hvis ovenstående indstillingspunkt godkendes, igangsættes en udvidelse af forundersøgelser og økonomisk vurdering, så afdelingen får skabt bredest mulige overblik før videre proces mod et afdelingsmøde og afstemning om renovering.

Beslutning

Mick Verner Haar Jensen, projektleder orienterede om, at afdelingen er nedslidt, hvor- med der er behov for en helhedsvurdering af afdelingen. KAB vil derfor gå i dialog med Landsbyggefonden om muligheder for en fysisk helhedsplan, lån mv.

Organisationsbestyrelsen understregede behovet for en fælles metodik på tværs af SAB's afdelinger, ex. grøn, gul, rød.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der bevilges yderligere 650.000 kr. inkl. moms som risikovilligt udlæg fra dispositionsfonden. Derudover blev godkendt, at John B. Sørensen indtræder som medlem i følgegruppen samt godkendt at afdelingsbestyrelses- medlemmerne Fhinn Yhde, Mona Olsen og Christina Scarpi indgår i følgegruppen.

9. 30-24 Grøndalslund – Forlig med rådgiver (eftersendt i tillægsdagsorden)

10. 30-05 Stefansgården – bevilling af midler til koordinering af masterplan

Den 14. april 2021 godkendte organisationsbestyrelsen fase 1 for den overordnede indsat på LAR (Lokal afledning af regnvand) projekterne i hele København og i Frederiksberg Kommune.

Nærværende oplæg skal orientere organisationsbestyrelsen om fase 2 vedrørende de kommende tiltag i forbindelse med planlægning og udførelse af sikring mod skybrud i selskabets ejendomme i Københavns Kommune og om bevilling af midler til at dække den overordnede planlægning og udvikling i fase 2.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender at bevillige 68.950,00 kr. fra selskabets dispositionsfond til udviklingsarbejde i forbindelse med fase 2, som består af koordinering af Masterplan Åboulevar- den med Københavns Kommune og HoFor.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

- tager orienteringen om fase 2, Masterplan Åboulevarden vedrørende selskabets afdelinger i Københavns Kommune til efterretning.

Sagsfremstilling

Fase 2 omhandler selve de 20 Masterplaner, hvor man bl.a. skal gennemgå samtlige ejendomme i et område og screene dem for påkrav, medfinansiering m.m.

Opgaver i Fase 2 består af
(Se bilag 16, side 2):

Plan for Københavns Kommune

Nedenstående er et oplæg til forventet foreløbig plan for de 3 faser, som arbejdet er opdelt i: Udviklingsfasen (fase 1 (som er overstået)), Masterplanernes tilblivelse (fase 2) og Plan for udførelsen (fase 3).

Masterplan Åboulevarden.

- Gennemgang af 1 stk. Masterplan.
- Indledende møder med Københavns Kommune og HoFor A/S vedrørende konkretisering af opgaven.
- Indledende møder med Frederiksberg Kommune/Frederiksberg Forsyning vedrørende konkretisering af opgaven.
- Gennemgang/møder/kommunikation med kundechefer/driftschefer samt Center for Byggeri og Byomdannelse.
- Identificering af boligselskabets ejendomme.
- Redegørelse/beskrivelse af opgaven.
- Fordelingsnøgle.

Udviklingsarbejdet og finansieringen heraf – Center for Byggeri og Byomdannelse:

Der ligger en stor opgave i bearbejdningen af de indkomne masterplaner (Fase 2), hvor Center for Byggeri og Byomdannelse bistår bl.a. i forhold til møder med Københavns Kommune og HoFor samt planlægning og styring af selskabets ejendomme i de enkelte masterplaner.

Denne indsats går på tværs af de 4 store selskaber, som er repræsenteret i Københavns og Frederiksbergs kommuner. Fase 1 er overstået og igangsætning af fase 2 foregår. Nærmere detaljer fremgår af bilag 16.

Økonomiske konsekvenser

Masterplan Åboulevarden – Fordelingsnøgle.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Samlet økonomi (Bilag 2 & 4)		275.800,00 kr.
1. Stefansgården	Fordeling 25%.	68.950,00 kr.
2. Nørrebro Vænge	Fordeling 25%.	68.950,00 kr.
3. Lundtoftegade	Fordeling 25%.	68.950,00 kr.
4. Musvågevej	Fordeling 25%.	68.950,00 kr.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender nærværende indstilling, fortsættes udviklingsarbejdet i fase 2.

Når de enkelte Masterplaner i fase 2 er blevet konkretiseret, udløser dette automatisk kommende byggesager, som er en del af fase 3. Vi vender tilbage med anmodning om bevilling hertil, når vi kommer så langt. Enslydende oplæg er fremsendt til SAB, Boligforeningen 3B og FFB.

Bilag

Bilag 13: Strategi for afkobling af LAR København

Bilag 14: KAB Honorar Lar.

Bilag 15: Fordelingsnøgle.

Bilag 16: Masterplan Ejendomme.

Bilag 17: Prisblad 2021 Almene boliger

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

11. 30-25 Bellahøj I og II – beslutning vedrørende udlejningsstop

Fortsat stop for udlejning til ekstern venteliste, oprykningsventeliste fra andre afdelinger og kommunal anvisning.

Indstilling

- Fortsat udlejningsstop i Bellahøj I og II frem til de første punkthuse er renoveret
- Opnoterede på oprykningsventelisten boende i afdelingen, kan fortsat flytte internt i afdelingen
- Fraflyttere, der har købt et boliggarantibevis til Bellahøj I og II, kan aktivere dette
- Beboerne i afdelingen kan fortsat bytte bolig.

Sagsfremstilling

I forbindelse med projekteringen af den kommende helhedsrenovering af SAB Bellahøj I og II med 485 boliger kunne det konstateres, at der er fejl i de oprindelige, statiske beregninger og dermed også udførelses-fejl, da husene blev opført.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Det fremgår af afrapporteringen fra rådgiverne af 10. februar 2022, at 6 punkthuse evakueres ved orkan og 3 punkthuse ved stærk storm.

Den problematik eksisterer, indtil de enkelte punkthuse bliver renoveret og forstærket.

Vi har forventelig byggestart september/oktober 2024.

Beboerne bliver genhuset midlertidigt, medens punkthusene bliver renoveret. Rækkefølgen for renoveringen er ikke lagt endeligt fast endnu, men det forventes, at når renoveringen er godt i gang, at der er indtil 234 husstande genhuset.

Det er SAB, der har ansvaret for genhusning. SAB's øvrige familiebolig-afdelinger ligger ikke umiddelbart i nærheden af Bellahøj.

Dette kombineret med den problemstilling der ligger i, at beboerne måske skal evakueres fra indtil 6 punkthuse, hvis der kommer en orkan, gør, at det er ønskeligt at stoppe genudlejning til ekstern venteliste og kommunal anvisning til SAB Bellahøj I og II, indtil de første punkthuse er renoveret og beboerne flyttet tilbage formentlig ultimo 2025.

Når der kommer fraflytninger, udlejes de opsagte boliger udelukkende til opnoterede på oprykningsventelisten, der bor i Bellahøj. Boliger, der ikke udlejes på denne måde, udlejes på tidsbestemte kontrakter frem til byggestart, til studerende og andre der opfylder de fleksible kriterier, der har behov for en midlertidig bolig.

Pr. 11. marts 2022 var der i alt 18 boliger, der er tomme eller opsagte, inklusive projektboligen. Antallet er akkumuleret siden 5. november 2021.

Genudlejninger og kommunal anvisning de sidste 4 år ser således ud:

	Udlejning i alt	Heraf kommunal anvisning
2021	43	4
2020	48	5
2019	40	0
2018	29	0

SAB Bellahøj er som bekendt blevet et forebyggelsesområde, hvorfor der er begrænsninger på, hvem der kan anvises af kommunen.

Forudsat en beslutning om udlejningsstop, forventes der at være ca. 120 tomme boliger ved byggestart.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Det vil generere en udgift til tomgangsleje på ca. 9,9 mio. kr., Der skal dog fratrækkes indtægter fra udlejning på tidsbestemte kontrakter.

Den estimerede genhusningsudgift til et tilsvarende antal boliger ligger på et sted mellem 12 og 20 mio. kr., alt afhængig af byggetiden for det enkelte punkthus og det antal måneder familierne skal genhuses midlertidigt.

Når antallet af boliger, der er under renovering topper, skal ca. 234 husstande genhuses. De ca. 120 boliger udgør en delmængde af dette antal boliger, der er nødvendige for at genhuse alle.

Fordelen ved et antal genhusningsboliger i Bellahøj I og II gør det muligt at prioritere ældre og børnefamilier med en midlertidig genhusning i deres nærområde.

Når det enkelte punkthus er renoveret, bliver ledige boliger i første omgang anvendt til midlertidig genhusning, dernæst genudlejes de efter aftalen mellem Københavns Kommune og SAB.

Beboere, der ønsker at bytte, kan gøre det, ligesom eventuelle fraflyttere med et boliggarantibevis kan indløse det.

Sagen er drøftet med Københavns Kommune, der ikke har indvendinger.

Sagen er tillige drøftet med Landsbyggefonden, der har anerkendt, at udgiften til tomgangslejen kan afholdes af renoveringssagen.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for selskabet, idet udgiften til tomgangsleje afholdes af renoveringssagen.

Det videre forløb

Hvis indstillingen godkendes, igangsættes der genudlejning internt i Bellahøj I og II.

Kommunikation

Diverse hjemmesider bliver opdateret og beboerne på Bellahøj I og II bliver informeret skriftligt.

Beslutning

Finn Larsen, områdechef orienterede om den fortsatte problemstilling omkring eventuelt behov for evakuering ved stærk storm, hvormed det anbefales at opretholde et udlejningsstop. Det forventes, at tilbageholdte boliger kan genudlejes til eks. studerende eller Ukrainere. Derudover kan boligerne anvendes til lokal genudlejning til eks. børnefamilie i tilknytning til genhusning i forbindelse med helhedsplanen.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Der er forventeligt byggestart september 2024.

Der har været afholdt møde med brandrådgiver med henblik på eventuel indsats, hvor det anbefales at igangsætte brandforstærkningsindsat i Bellahøj I. Analyse af behov for brandalarmeringsanlæg forventes medio maj 2022.

Administrationen har en dialog med Willis omkring øget forsikringsdækning af beboerne samt dialog med Københavns Kommunes tilsyn. Ved vurderet behov for information til beboerne afholdes et beboermøde.

Indstillingen blev godkendt.

12. 30-05 Stefansgården - trækningsret

Indledning

SAB har modtaget en ansøgning om øget trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Stefansgården. SAB's organisationsbestyrelse har i 2019 tildelt trækningsret til projektet, men det har nu vist sig dyrere end først budgetteret. Med ansøgningen ansøges om en udvidet ramme, hvor tidligere tilsagn bortfalder ved tilsagn. På mødet vil trækningsretsudvalgets vurdering og indstilling til tildeling af støtte blive præsenteret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter størrelsen af trækningsret til ansøgning om etablering af ændret affaldsløsning i Stefansgården.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækningsret 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 trækningsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- Udskiftning af utidssvarende varmeanlæg
- 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

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

- Energiforbedringer, der øger bo komforten
- 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 18**

Ansøgning om trækningsret er vedlagt som **bilag 19**. Oversigt over SAB's trækningsret er vedlagt som **bilag 21 og 22**.

Ansøgning

Ansøgning: Etablering af nedgravede affaldsbeholdere ifm. lukning af affaldsskakte

Stefansgården har i 2019 vedtaget lukning af affaldsskakte og etablering af en nedgravet affaldsløsning, hvortil SAB's organisationsbestyrelse på møde den 28. juni 2019 har godkendt 2/3 dels trækningsret på i alt 997.333 kr. Projektet er først nu klar til realisering grundet en længere proces med Københavns Kommune bl.a. i forhold til håndtering af afstandskrav og konkret placering af nedgravede affaldsløsninger. Som resultat af proces og dialog med Københavns Kommune etableres en kombi-løsning, hvor der både etableres nedgravede affaldsbeholdere samt placeres affaldsbeholdere i nyetableret indhegning for at imødekomme kommunale afstandskrav for beboernes afstand til affaldsbeholdere.

Projektet er nu klar til realisering, men har vist sig at blive dyrere end først budgetteret. Det samlede anlægsbudget udgør 4.200.000 kr., hvor tidligere forventede udgifter udgjorde i alt 1.496.000 kr. Projektet er derved blevet 2.704.000 kr. dyrere. Det samlede budgetoverslag er vedlagt som **bilag 20**.

Ansøgt beløb:

Med projektet ansøges om 2/3 trækningsret på i alt 2.772.000 kr.

Ved tilsagn bortfalder tidligere tilsagn om trækningsret på i alt 997.333 kr.

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilligede arbejder og meddeler bortfald af tidligere tilsagn.

Bilag

Bilag 18: SAB's principper for tildeling af trækningsret

Bilag 19: Ansøgning om egen trækningsret til ændret affaldsløsning i Stefansgården

Bilag 20: bilag til ansøgning – Stefansgården, økonomisk overslag

Bilag 21: Oversigt over SAB trækningsret - del 1

Bilag 22: Oversigt over SAB trækningsret - del 2

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Beslutning

Indstillingen blev udskudt til behandling på organisationsbestyrelsens næste møde, da der forud for mødet var foretaget ændringer i det fremsendte budget.

13. Jernbanebyen – nedsættelse af følgegruppe

Organisationsbestyrelsen blev den 23. februar 2022 orienteret om, at SAB har deltaget i konkurrence vedrørende kommende byggeri i Jernbanebyen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt udpeger medlemmer til en følgegruppe for projektet.

Sagsfremstilling

Formandskabet er den 25. marts 2022 orienteret om, at SAB er indstillet til at bliver udviklere af plejecenteret i Jernbanebyen med ca. 10.000 m² på Freja's areal, hvoraf de resterende 7.000 m² af disse afventer afklaring med DSB.

Den videre proces

I tilsagnet fremgår det, at NREP i den videre proces gerne ser, at vi bliver endnu klogere på, hvilke sundhedselementer, som byggeriet konkret skal løse. Der afholdes dialogmøde i maj, hvor den videre proces vil blive fremlagt. Den nedsatte følgegruppe vil blive orienteret umiddelbart herefter. Det forventes, at der foreligger et forslag til en lokalplan i 2022 og at den kan vedtages endeligt i 2023. Første spadestik forventes i 2023 eller 2024. Det er dog endnu ikke klarlagt, hvornår det konkrete byggeri af plejecentret påbegyndes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen udpegede Bjørn Christian Olsen, Gertie Elleby og Ellen Højgaard Jensen til følgegruppen for Jernbanebyen.

14. Bevilling af tilskud til social vicevært i tre Husum-afdelinger

4 SAB-afdelinger har i samarbejde med to 3B afdelinger igennem længere tid arbejdet med at skabe det økonomiske grundlag for at kunne ansætte en social vicevært på tværs af afdelingerne, der er beliggende i Husum og Vanløse. Forslagene har været behandlet på afdelingsmøderne i de seks afdelinger. Tre ud af seks afdelingsmøder har sagt ja til forslaget. Det betyder, at projektet mangler finansiering for at kunne realiseres.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilliger op til 330.000 kr. årligt i 3 år til medfinansiering af social vicevært i Rolandsgården, Langelandshus og Falsterbo. Den samlede bevilling er dermed op til 990.000 kr. fra arbejdskapitalen fordelt over 3 år.

Baggrund

Afdelingsmøderne i Rolandsgården, Langelandshus, Falsterbo og Hvidbjergvej (3B, Vanløse) har vedtaget forslag om social vicevært på tværs af afdelingerne. Lønstruphuse og Lønstrupgård (3B Vanløse) har nedstemt forslaget.

Afdelingsbestyrelserne i Rolandsgården, Langelandshus og Falsterbo har arbejdet på forslaget igennem flere år, men det oprindelige projekt kan ikke realiseres, idet det ikke vil være muligt at ansætte en social vicevært for så timer, som finansieringen fra de 4 afdelinger, der har sagt ja, rækker til. Muligheden for at ansætte en social vicevært i begyndelsen af 2022 kan derfor ikke udnyttes, med mindre organisationsbestyrelsen yder en medfinansiering til projektet svarende til den andel, som de øvrige afdelinger skulle have betalt. Idet 3B Hvidbjergvej er en meget lille afdeling, der som den eneste af de fire afdelinger, der har sagt ja, ligger i Vanløse og da den som den eneste ikke er en SAB-afdeling, vil det ikke være hensigtsmæssigt at inkludere denne afdeling i en løsning med tre andre Husum-afdelinger. En medfinansiering fra organisationsbestyrelsen vil derfor medføre, at indsatsen i de tre afdelinger, der har tilsluttet sig forslaget, har mulighed for at blive intensiveret og dermed få en større effekt end ellers.

Økonomi

Den samlede omkostning til en social vicevært er 740.000 kr. årligt. Midlerne dækker løn-udgifter, administration og aktivitetsmidler. Falsterbo, Langelandshus og Rolandsgården har samlet set givet tilsagn om at finansiere 410.000 kr. årligt i 3 år. Udgifterne er fordelt i henhold til lejemålsenheder.

Hvis organisationsbestyrelsen beslutter at støtte projektet ydes der en medfinansiering op til 330.000 kr. årligt i op til 3 år ved en 37 timers stilling. Ved en 30 timers stilling vil udgiften til medfinansiering være 210.000 kr. årligt i op til 3 år.

Videre proces

Flere afdelinger i Husum og Vanløse har løbende udtrykt interesse for projektet. Dog er det alene afdelingsbestyrelsen i Lollikhuse, der har besluttet at rejse forslaget på et afdelingsmøde. Afdelingen har møde den 27. april 2022. Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, vil Lollikhuse indgå i projektet på lige fod med de øvrige afdelinger og med en medfinansiering på ca. 127.000 kr. årligt. Organisationsbestyrelsens tilskud vil som følge heraf blive reduceret tilsvarende.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at yde tilskud til projektet på nuværende tidspunkt, idet SAB forud for behandlingen af et sådant forslag har behov for en samlet drøftelse af resultaterne fra SAB's sociale screening samt mulige tiltag.

15. Flygtninge fra Ukraine - boligplacering

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om:

- at leje et antal boliger til kommunen på en tidsbestemt kontrakt i indtil et halvt år, så den har mulighed for at skaffe et antal flygtninge tag over hovedet, indtil de er blevet boligplaceret
- at der, hvis kommunen har behov for det, skal stilles et ekstra antal boliger til rådighed for kommunen til kommunal anvisning til varig boligplacering

Sagsfremstilling

Grundet Ruslands angreb på Ukraine kommer der forventeligt et større antal flygtninge fra Ukraine til Danmark. Det forventes, at det primært drejer sig om kvinder med børn samt ældre mænd og kvinder.

Vi har fået de første henvendelser fra nogle kommuner om støtte fra boligorganisationerne til at skaffe et antal flygtninge fra Ukraine tag over hovedet og efterfølgende boligplacering.

KAB følger Boligselskabernes Landsforenings linje i denne sag og tager løbende højde for fortolkning og udmeldinger.

Det bliver forventeligt de enkelte kommuner, der får ansvaret for på kort sigt at skaffe flygtningene tag over hovedet og på længere sigt boligplacere dem mere varigt.

Ved at boligorganisationen lejer et antal boliger ud til kommunen på en tidsbestemt kontrakt på indtil et halvt år, får kommunen mulighed for at skaffe flygtningene tag over hovedet under ordnede forhold, medens der skaffes overblik over de enkelte familiers behov mv. Kommunen skal betale leje og forbrug i de boliger, de lejer, ligesom de hæfter for eventuel misligholdelse. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Ved lejeaftalens udløb indgår de pågældende boliger igen i det almindelige udlejningshjul. Flygtningene får ikke adresse i boligafdelingen.

Ved den efterfølgende varige boligplacering kan kommunen anvende de boliger, den får stillet til rådighed til kommunal anvisning. Hvis behovet er større, end det antal boliger, kommunen får til rådighed, kan der aftales en ekstraordinær pulje til kommunal anvisning. Kommunen betaler for eventuel tomgang i den enkelte bolig, indtil der er anvist en

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

borger, ligesom kommunen hæfter for eventuel misligholdelse ved fraflytning. Derudover skal kommunen sikre den nødvendige bistand til tolkning, integration etc. Disse ekstra boliger går fra det antal boliger, der kan genudlejes til den almindelige venteliste og oprykningsventelisten.

Da flygtninge fra Ukraine er kategoriseret som kommende fra et ikke-vestligt land, kan kommunen ikke varigt boligplacere dem i udsatte boligafdelinger eller forebyggelsesområder.

I nogle tilfælde har flygtningene ved ankomst til Danmark fået tag over hovedet i private hjem hos borgere, der har et eller flere ledige værelser i deres bolig.

I en almen bolig er det selvfølgelig tilladt at have overnattende gæster i en kortere periode på mellem 2-3 uger også selvom der i givet fald er flere personer i boligen end antallet af beboelsesrum. De pågældende gæster får ikke adresse det pågældende sted.

Overstiger opholdet 2-3 uger er det et delfremlejeforhold også selvom der ikke opkræves egentlig leje. Ved et delfremlejeforhold får de pågældende adresse i boligen. Delfremleje er reguleret i lov om almene boliger og der må i boligen ikke være flere mennesker end antallet af beboelsesrum.

Det er derfor vigtigt, at de beboere, der ønsker at hjælpe, bliver informeret om, hvilke regler der gælder.

Det videre forløb

Organisationsbestyrelsen bliver løbende informeret om henvendelser fra kommunen om bistand til enten at skaffe flygtningene tag over hovedet eller varig boligplacering.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

16. Værktøjer til udvikling af drift og service i driftsfællesskaber

Indledning

Administrationen har som led i SAB's udvikling af driftsfællesskaber igangsat en proces med udvikling af fem værktøjer, der kan understøtte et fokus på drift og service i afdelingerne. Værktøjerne består af: Serviceramme, aktionsliste, årshjul, arbejdsplan og kompetenceskema.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Beslutter, hvilke SAB-mål der skal indgå i servicerammen

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

- godkender proces for videre udvikling af værktøjer og afprøvning i udvalgte pilotafdelinger.

Sagsfremstilling

Som led i SAB's evaluering af driftsfællesskaber påpegede medarbejdere på afholdt medarbejderseminar, nov. 2021, bl.a. et behov for et bedre lokalt overblik over aktuelle og kommende opgaver. Herudover har både medarbejdere i driften samt afdelingsbestyrelserne, i den gennemførte tilfredshedsundersøgelse, peget på et behov for forventningsafstemning omkring leveret service i de enkelte afdelinger samt i driftsfællesskabet. For at understøtte dette har administrationen afdækket allerede eksisterende værktøjer i KAB-fællesskabet og herudfra udviklet og tilpasset værktøjer til SAB's behov.

På denne baggrund er identificeret et behov for brug af fem værktøjer. Nogle værktøjer er udviklet som redskab til dialog mellem den enkelte afdelingsbestyrelse og det lokale driftspersonale, mens andre er udviklet til brug af driften med henblik på planlægning og overblik over aktuelle og kommende opgaver. Herudover indgår et værktøj til at understøtte fokus på medarbejdernes forventede kompetenceniveau og muligheder for kompetenceudvikling.

Værktøjerne udgør:

1. Serviceamme

Et værktøj, der både fastsætter nogle overordnede SAB-mål inden for fem forskellige servicetemaer samt udgør et dialogværktøj til at sikre en forventningsafstemning mellem den enkelte afdelingsbestyrelse og ejendomskontoret i forhold til ønsket serviceniveau i afdelingen. Som del af serviceammen kan fastsættes serviceydelser, der betales ekstra for ud over udgifterne, der fordeles via driftsfællesskabet.

2. Aktionsliste

For at sikre et overblik over status og fremdrift i større/særlige sager i afdelingen dvs. opgaver ud over faste årshjulsopgaver, anvender driften en actionsliste. Aktionslisten opdateres løbende og gennemgås af driften på afdelingsbestyrelsesmøder.

3. Årshjul

Til at skabe overblik over de faste opgaver hen over året anvendes et årshjul. Årshjulet udarbejdes af driften og præsenteres for afdelingsbestyrelserne for at tydeliggøre de forskellige typer af arbejdsopgaver hen over året.

4. Arbejdsplan

Til den konkrete arbejdsplanlægning anvender driftschefen en arbejdsplan, der tydeliggør tidsforbrug på vedtagne arbejdsopgaver. Herudfra beregnes det konkrete antal medarbejdere til at løfte de angivne arbejdsopgaver. Arbejdsplanen kan anvendes som afsæt for en dialog med afdelingsbestyrelser omkring det aktuelle samt ønskede serviceniveau.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

5. Kompetenceskema

Kompetenceskemaet er udviklet til brug af driftschefen for at tydeliggøre forventningen til de forskellige faggruppers kompetencer samt muligheder for kompetenceudvikling.

De fem værktøjer er vedlagt som **bilag 23-26**.

Det videre forløb

Administrationen vil igangsætte afprøvning af de fem værktøjer i udvalgte pilotafdelinger. Herudover foreslår administrationen, at værktøjerne præsenteres på kommende område-møder med henblik på yderligere kvalificering inden endelig ibrugtagning i alle SAB's afdelinger.

Bilag

Bilag 23: SAB Serviceramme

Bilag 24: SAB Aktionsliste

Bilag 25: SAB Arbejdsplan og Årshjul

Bilag 26: SAB Kompetenceskema

Beslutning

Chefkonsulent Sara Sjøholm præsenterede rækken af værktøjer, der skal understøtte driften og dialogen om drift med afdelingsbestyrelser. Servicemålene i servicerammen blev godkendt med en række justeringer og det blev besluttet, at værktøjerne kan tages i brug i alle afdelinger. Værktøjerne skal præsenteres for afdelingsbestyrelserne på områdemøder i maj og juni 2022.

17. Strategi for udvikling af driftsfællesskaber

Organisationsbestyrelsen drøftede strategi for udvikling af driftsfællesskaber på organisationsbestyrelsens seminar den 11.-12. marts 2022. Nærværende oplæg samler op på drøftelserne på seminaret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplæg til strategi for udvikling af driftsfællesskaber i SAB
- beslutter hvilke opgaver, der skal løses af den lokale drift fremadrettet.
- beslutter proces for dialog med afdelingsbestyrelserne vedrørende udvikling af driftsfællesskaberne.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen igangsatte i efteråret 2021 en proces, der skulle lede til en revideret strategi for udvikling af driftsfællesskaberne i SAB. Organisationsbestyrelsen

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

drøftede på seminaret den 11.-12. marts 2022 de input, der i løbet af processen er kommet gennem dialogen med afdelingsbestyrelserne, medarbejderne og administrationen.

Opgaver, der fremadrettet skal løses af den lokale drift

Et væsentligt tema i forbindelse med den fremtidige udvikling af driftsfællesskaberne er at sikre, at opgaverne løses med udgangspunkt i en vision om at sikre beboere og bestyrelser en nærværende service af høj kvalitet. På denne baggrund besluttede organisationsbestyrelsen, at følgende opgaver fremadrettet skal kunne løses af den lokale drift:

Ledelse
Administration
Synsforretning
Varme/teknik
Varslinger /beboerinformation
Beboerhenvendelser
Rekvirering af ydelser
Kvalitetssikring af håndværkere
Økonomi og budgetopfølgning
Strategi og udvikling
Ejendomsservice
Understøtte bestyrelsen
Lave materialer til afdelingsmøde
Udbetaling vedligeholdelseskonti
Individuelle råderetssager
Beboerservice
Klagesager
Forsikringssager
Elever

Derudover kan følgende ydelser indgå i den lokale drift der hvor det giver mening:

Gartner
Social vicevært
Facilitering af beboeraktiviteter
Snerydning
Rengøring af trapper, vaskerier mv
Håndværker-team.

Fremadrettet bemanning i den lokale drift

En kompetent løsning af ovenstående opgaver kræver, at den lokale drift tilsammen besidder mange forskelligartede og specialiserede kompetencer, herunder ikke mindst ledelsesmæssige og administrative kompetencer. Således bør de lokale driftsenheder som minimum fremadrettet bestå af én serviceleder, én driftslederassistent, én driftssekretær

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

samt et antal servicemedarbejdere. Kompetenceprofilerne for de enkelte funktioner er beskrevet i bilag 27.

Med henblik på at sikre en effektiv drift og optimal udnyttelse af ressourcerne er det nødvendigt, at den lokale drift har en vis volumen, idet de administrative funktioner ellers ikke kan udnyttes optimalt. I udgangspunktet anbefales det, at et lokalt driftsfællesskab med ovennævnte bemanning består af ca. 800 lejemål fordelt på op til maksimalt 6-8 aktive bestyrelser. Ved flere end 800 lejemål bør der være to driftslederassistenter.

Afdelingerne i driftsfællesskabet bør så vidt muligt ligge geografisk tæt på hinanden med henblik på at formindske behovet for transport mellem afdelingerne. Der bør ligeledes stræbes efter at faste servicemedarbejdere er tilknyttet de enkelte afdelinger.

Videre proces

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning om hvilke opgaver, der skal løses lokalt, afholdes der i maj-juni 2022 områdemøder med deltagelse af afdelingsbestyrelserne i de enkelte driftsområder, organisationsbestyrelsens kontaktperson, administrationen samt den lokale driftschef.

Formålet med områdemøderne er at drøfte, hvordan de enkelte driftsområder kan blive i stand til at løfte de nævnte opgaver samt samspillet mellem den lokale driftsorganisation og de enkelte afdelingsbestyrelses forventninger til serviceniveauet i afdelingerne.

Bilag

Bilag 27: Overblik over opgaver i den lokale drift.

Beslutning

Konstitueret kundechef Louise Lind præsenterede strategi for udvikling af driftsfællesskaber. Organisationsbestyrelsen stiller krav om, at alle afdelinger skal indgå i driftsfællesskaber for at opnå en tilpas volumen og godkendte indstillingen om hvilke opgaver, der fremover skal løses lokalt og proces for dialog med afdelingsbestyrelser.

18. Den gode bestyrelse – KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

Organisationsbestyrelsen besluttede i november 2019 at indstille Bjørn Olsen samt Pernille Høholt-Larsen til bestyrelsesuddannelsen. Efterfølgende besluttede organisationsbestyrelsen i juni 2020 at indstille Morten Bekholm under forudsætning af, at denne stadig var organisationsbestyrelsesmedlem for tidspunktet for afholdelse af kurset. Morten Bekholm trådte efterfølgende ud af organisationsbestyrelsen og har derfor ikke længere en plads.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, om de ønsker at afsætte økonomi til bestyrelsesuddannelsen og indstille op til to deltagere pr. uddannelsesforløb samt tager stilling til betaling for deltagelse; er det organisation eller afdeling, der skal finansiere deltagelse.

Sagsfremstilling

KAB's bestyrelsesuddannelse for beboervalgte i KAB-fællesskabet er et samlet forløb på syv moduler med plads til 20 deltagere.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet og uddannelsen er dermed et kvalificeret supplement til de almindelige redskabskurser. Aktiv investering fra de deltagende er en forudsætning for at nå et højt niveau i uddannelsen, så deltagerne får maksimalt udbytte.

Ansøgningsprocedure

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning ved udfyldelse af ansøgningsskema, der skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 1. juni 2022.
- Ansøgningsskemaet findes på KAB's hjemmeside under bestyrelse – tilmeld kursus – Den gode bestyrelse.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere.
- Organisationsbestyrelsen sikrer, at ansøgningsskemaet på udvalgte deltagere sendes til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk **senest 1. juni 2022.**

Kursusteamet sammensætter det endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges så vidt muligt at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.

Tidspunkt og periode

I 2022 gennemføres ét uddannelsesforløb i perioden august til december. Uddannelsen består af syv moduler + et webinar om ledelse, hvor første modul gennemføres over en hel lørdag i KAB-Huset. De efterfølgende moduler foregår også i KAB i tidsrummet kl. 17.15-21.00. Der vil efter endt uddannelse blive lagt op til at lave netværksgrupper.

Datoer for efterårsforløbet er som følger:

Hold 3 2022:

20/8, 7/9, 21/9, 5/10, 25/10, 8/11, 23/11, 7/12

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Økonomi

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager. Det foreslås, at boligorganisationen finansierer eventuelle pladser.

Det videre forløb

Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

I vedlagte notat er uddannelsens fokus, målgruppe, forudsætninger for deltagelse og pris uddybet, ligesom der fremgår mere detaljerede oplysninger om de enkelte moduler. Ansøgningsskema ligger på KAB's hjemmeside under kurser for beboervalgte.

Bilag

Bilag 28: Bestyrelsesuddannelsen

Beslutning

Bestyrelsen indstiller Jeanette Staudorf til en plads på efterårets bestyrelsesuddannelse og udbyder den anden plads til afdelingsbestyrelserne. Organisationsbestyrelsen vælger blandt ansøgerne, hvem der kan deltage. SAB finansierer uddannelsen. Gertie Elleby er som organisationsbestyrelsesmedlem i venteposition til uddannelsen.

Sager til drøftelse

19. Kundetilfredshedsmåling 2022

I januar 2022 er der gennemført en kundetilfredsundersøgelse blandt medlemmerne af SAB's organisationsbestyrelse. Administrationen opfordrer organisationsbestyrelsen til at drøfte resultatet med henblik på at konkretisere svarene. Derudover ønsker administrationen i forlængelse heraf en drøftelse af relationen mellem kundecentret og organisationsbestyrelsen med fokus på at sikre den fortsat tætte og professionelle betjening af organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultaterne af kundetilfredshedsundersøgelsen.

Bilag

Bilag 29: Tilfredshedsmåling SAB

Beslutning

Punktet blev udskudt til behandling på et senere møde.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

20. Strategisk samarbejdsaftale med FRAK

KAB har indgået en strategiske samarbejdsaftale med den socialøkonomiske virksomhed FRAK. Aftalen skal understøtte samarbejdet og udbrede kendskabet til FRAK's produkter og ydelser til boligorganisationerne i KAB-Fællesskabet. FRAK har specialiseret sig i at tilbyde unge fra almene boligområder et fritidsjob, ofte med afsæt i praktiske opgaver i det grønne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter konkrete muligheder for at samarbejde med FRAK.

Sagsfremstilling

Som en del af signaturprojektet 'Socialøkonomi og Socialt Ansvar' under den strategiske ramme 'Lad det GRO', har KAB indgået en strategisk samarbejdsaftale med den socialøkonomiske virksomhed FRAK. Samarbejdet er et af flere samarbejder med socialøkonomiske virksomheder, der skal sikre, at KAB-Fællesskabet er med til at sætte barren for socialt ansvar og social bæredygtighed i den almene boligsektor.

Et samarbejde med FRAK kan være med til at understøtte den enkelte boligorganisations mulighed for at tage et socialt ansvar ved at indkøbe ydelser eller produkter fra FRAK som supplement til den ordinære drift.

Hvem er FRAK?

FRAK er en socialøkonomisk virksomhed, der har specialiseret sig i at træne unge fra almene boligområder i at varetage et fritidsjob, ofte med afsæt i praktiske opgaver udført i det grønne. Det kan være alt fra fysiske anlægs- og omdannelsesprocesser på udearealer over ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver i det grønne til maleropgaver, flytteopgaver, oprydning i kældre mv.

Typiske opgaver, som FRAK kan løse:

- Forefaldende grønt arbejde
- Omdannelse af udearealer fx ifm. implementeringen af 'Vild med Vilje'
- Lettere tømrerarbejde, herunder bygning af plantekasser
- Malerarbejde
- Oprydning i kældre, udearealer, mv.
- Sortering af storskrald, mv.
- Hjælp til events (opstilling, affald, oprydning)
- Øvrige praktiske opgaver

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Hvordan arbejder FRAK?

FRAK arbejder i grupper, som består af 3-4 lokale unge og én voksen faglig gruppeleder. Gruppelederen har relevant faglig baggrund (f.eks. tømrer/gartner) og erfaring med målgruppen. Gruppelederen kvalitetssikrer arbejdet og sørger for at de enkelte opgaver bliver løst til tiden i den aftalte kadence og kvalitet.

De unges indsats tilrettelægges som et supplement til den ordinære drift og er derfor ikke i et konkurrenceforhold med driften i de enkelte boligafdelinger. De unges løn er afstemt med 3F, de får feriepenge og er forsikrede - og så har de arbejdstøj og sikkerhedsudstyr på.

Hvorfor samarbejde med FRAK?

Ved at hyre FRAK kan man både få en ekstra hånd til at få løftet praktiske opgaver i boligafdelingen samtidigt med, at lokale unge får et fritidsjob, der både giver dem penge på lommen, konkret arbejds erfaring og noget på CV'et at gå videre med i forhold til uddannelse og beskæftigelse. Indsatsen øger også de unges lokale engagement og ejerskab, virker kriminalpræventivt og styrker relationen mellem driftsmedarbejdere og boligområdets unge.

Find mere info her:

- FRAK's guldkorn: <https://frak.dk/guldkorn/>
- Hvorfor er fritidsjob så vigtige: <https://frak.dk/hvorfor-fritidsjobs/>

Økonomi

FRAK løser opgaver på baggrund af tilbudsgivning, så prisen afhænger af opgavens omfang og karakter.

Det videre forløb

Den enkelte boligorganisation kan tage direkte kontakt til FRAK for at få et tilbud på en konkret opgave.

Hvis boligorganisationen har yderligere spørgsmål til, hvad det indebærer at hyre FRAK til at løse opgaver, eller hvis der er behov for at få besvaret andre spørgsmål relateret til samarbejdet med socialøkonomiske virksomheder, kan man kontakte Boligsocial Support i KAB.

Bilag

De vedlagte bilag uddyber, hvem FRAK er og, hvilke ydelser og produkter de kan levere:

Bilag 30: FRAK Pixibog

Bilag 31: Evaluering af FRAK's indsatser inden for Anlæg og Vedligehold

Bilag 32: FRAK-priseksempler på udvalgte ydelser

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

21. Social screening af SAB's boligafdelinger

Organisationsbestyrelsen besluttede den 21. november 2021 at igangsætte en social screening af alle boligorganisationens afdelinger. Organisationsbestyrelsen besluttede samtidigt, at materialet i første omgang er et internt arbejdsdokument for organisationsbestyrelsen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter og beslutter, hvordan resultaterne af den sociale screening kan anvendes fremadrettet

Sagsfremstilling

Den boligsociale enhed i KAB har på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning kortlagt SAB's afdelinger med udgangspunkt i en række data, der belyser de sociale forhold i afdelingerne.

På mødet vil den boligsociale enhed fremlægge de udvalgte sociale parametre, de overordnede resultater af undersøgelsen, samt de anbefalinger, der følger heraf.

Videre proces

Den endelige rapport fremsendes til organisationsbestyrelsen efter mødet og på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger.

Beslutning

Louise Hammer, teamchef og Rasmus Christensen, specialkonsulent præsenterede resultater fra den sociale screening.

Rapporten er som udgangspunkt et internt dokument og er ved at blive færdig layoutet. Det skal drøftes, hvordan rapportens anbefalinger kan bruges.

I forhold til det videre forløb afholdes et særskilt møde i organisationsbestyrelsen inden sommerferien med henblik på videre drøftelse af rapporten og brug i afdelingerne. Herefter kan de generelle tendenser eventuelt præsenteres på afdelingsbestyrelsesseminar til september 2022.

Resultater fra rapporten kan også indtænkes i kommende Styringsdialog med Københavns Kommune.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Orienteringen blev taget til efterretning.

22. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der er efter aftale med formandskabet bevilget 750 kr. pr. medarbejder til sociale arrangementer før sommerferien.

Aftaler er indgået med tre beboere på Hafniakollegiet efter søgsmål og erstatninger er udbetalt.

KAB indfører totrins-godkendelser for at skærpe sikkerheden ved KAB-mail. Alle med KAB-mail får direkte besked.

En ustøttet renoveringssag i Bispebjerg Terrasser har en uforholdsmæssig høj prisstigning og sagen skal revurderes. Kundedirektør Sanne Kjær orienterede om svar fra Tilsynet i Københavns Kommune vedrørende sag i Bellahøj I og II.

Samarbejde med Røde Kors

For tiden bliver der sat plakater op og reklameret for en række tilbud i Røde Kors-regi i en række boligafdelinger i SAB: Livornoparken, Voldboligerne, Abildgården, Wittenberghus, Stefansgården og Elleparken. Forinden har repræsentanter fra Røde Kors deltaget i møder med medarbejderne i de pågældende driftsfællesskaber og deltager også i møder med interesserede afdelingsbestyrelser. Møderne kommer omkring det aktuelle samarbejde, men afsøger også flere muligheder for samarbejde, der kan komme beboerne til gavn. Det sker som del af et samarbejde mellem KAB-Fællesskabet og Røde Kors.

Brandsikring

Efter den store brand i Vanløse for nylig er tilgængelige tryk- og risikorapporter på SAB's afdelinger gennemgået. Rapporternes anbefalinger bliver nu gennemgået for den enkelte afdeling for at sikre, at alle bliver fulgt. Driftsmedarbejderne har desuden skærpet deres opmærksomhed på alt, der kan udgøre en brandfare i afdelingerne.

Blandt anbefalinger og opmærksomhedspunkter er røgalarmer og skiltning af stigrør, hensigtsmæssig placering af containere i tilpas afstand fra bygninger, henstillede effekter i opgange og kældergange og krav til eksterne håndværkeres certificering og uddannelse i udførelse af varmt arbejde.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Humlevænget

Beboerklagenævnet har afvist en række beboeres indsigelse over forløbet af afdelingsmødet i Humlevænget i efteråret 2022 vedr. helhedsplanen. Spørgsmålet omhandlede specifikt dirigentens afvikling af mødet i forhold til spørgsmålet om urafstemning. Afgørelsen er ikke påklaget og sagen er derfor afsluttet. Der er indkaldt til følgegruppemøde i maj 2022, hvor ny tidsplan mv. for projektet vil blive klarlagt. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret herom på mødet i juni 2022.

Lønstruphuse

Afdelingsmødet besluttede i april 2022 at sende forslag om renovering af rør og stige-strenger til urafstemning i afdelingen. Denne forventes gennemført i løbet af maj 2022. Der var i efteråret 2021 urafstemning om spørgsmålet i samme afdeling. Her blev forslaget nedstemt med mindst mulig margin. Organisationsbestyrelsen vil blive orienteret om udfaldet af urafstemningen på mødet i juni 2022.

Henvendelse fra Arkitekturoprøret

SAB har sammen med AKB, København modtaget henvendelse fra gruppen "Arkitekturoprøret" vedr. den kommende udvikling af Jernbanebyen. Der planlægges et fællesmøde mellem repræsentanter fra de to boligorganisationer, KAB og gruppen inden sommerferien. Arkitekturoprøret er et talerør for den meget store del af befolkningen, som er fortvivlet over det kedelige nybyggeri, man ifølge gruppen ser overalt i landet. Gruppen er af den opfattelse, at byggeri planlægges af fagfolk, der ikke er i overensstemmelse med den brede befolkning. Den ønsker hyggelige, menneskelige bymiljøer og ikke kold, modernistisk arkitektur. Gruppen holder afstemninger hvert år, hvor alle kan nominere kandidater og senere stemme om det bedste og det værste nybyggeri. Her kan almindelige mennesker tilkendegive deres ønsker til boligbyggeri. Dette års afstemning kårede Faaborg Boligforenings almennyttige byggeri på Jomfrulågen som det bedste i landet. Sidste års afstemning kårede Lejerbos byggeri på Lilli Gyldenkildes Torv i Horsens som det værste i landet. Arkitekturoprøret har engageret sig i projektet for Jernbanebyen for at undgå, at bydelen får karakter af forstad.

Orienteringerne blev taget til efterretning.

23. Orientering fra formandskabet

Der vil være en kort orientering fra formandskabet om eventuelle aktuelle sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

24. Eventuelt

Ingen punkter.

25. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af administrationen. Der optages ikke referat fra drøftelserne.

Sager til beslutning og orientering – sendes ud på mail

Beslutning

26. 30-03 Bispebjerg Terrasser - Kunststøtte fra SAB

Afdelingsbestyrelsen i Bispebjerg Terrasser har ansøgt SAB om kunststøtte på 80.000 kr. til et kunstprojekt i afdelingen. SAB's Kunstudvalg anbefaler, at SAB tildeler en ramme på op til 80.000 kr. til kunstprojektet, men med krav om, afdelingen søger medfinansiering til minimum to andre steder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender et rammebeløb på op til 80.000 kr. til kunstprojekt i 30-03 Bispebjerg Terrasser

Sagsfremstilling

På SAB's repræsentantskabsmøde torsdag den 27. januar 2022 modtog SAB's Kunstudvalg en ansøgning om kunststøtte fra afdelingsbestyrelsen i Bispebjerg Terrasser (bilag 33).

SAB's kunstudvalg har herefter været i dialog med afdelingsbestyrelsen og på besøg torsdag den 24. marts 2022 i Bispebjerg Terrasser for at høre mere om Kunstprojektet. En repræsentant fra afdelingsbestyrelsen og en beboer uddybede her tankerne bag kunstprojektet, hvordan det vil supplere den eksisterende kunst i afdelingen samt være til glæde for både beboere og forbipasserende. Afdelingsbestyrelsen påtænker at lancere kunstprojektet i forbindelse med afdelingens 80 års fødselsdagsfest til sommer.

Kunstudvalget anbefaler, at SAB støtter kunstprojektet. Dog med krav om, at afdelingsbestyrelsen dokumenterer, at de har søgt medfinansiering på halvdelen af beløbet (40.000 kr.) hos eksterne steder som, f.eks. Københavns Kommune og Bispebjerg Lokaludvalg. Hvis afdelingen ikke opnår medfinansiering i form af eksterne midler, vil SAB bevillige det fulde beløb på op til 80.000 kr.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Økonomiske konsekvenser

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil der blive bevilliget maksimum 80.000 kr. fra Arbejdskapitalen – evt. mindre end det, hvis afdelingsbestyrelsen opnår medfinansiering andre steder.

Det videre forløb

Afdelingsbestyrelsen søger medfinansiering andre steder og holder kunstudvalget opdateret. Når kunstprojektet er færdigt, vil organisationsbestyrelsen blive inviteret til fernisering.

Kommunikation

Kundecentret vil sørge for at formidle historien om kunstprojektet og at SAB's organisationsbestyrelse har besluttet at give økonomisk opbakning, da det er til glæde for især beboerne.

Bilag

Bilag 33: Ansøgningen fra Bispebjerg Terrasser om kunststøtte.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

27. 30-22 Elleparken Udpegning af medlemmer til følgegruppe

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen udpeger Kuno Østergaard, Sven Kristensen samt Karl Thomsen som medlemmer af følgegruppen for helhedsplanen.

Sagsfremstilling

30-22 Elleparken ønsker ændringer i følgegruppen for Elleparkens helhedsplan som følge af, at der er valgt nye medlemmer til afdelingsbestyrelsen på afdelingsmødet den 15. marts 2022.

Det er den nye afdelingsbestyrelses ønske, at deres repræsentanter i følgegruppen fremover er Karl Thomsen (formand), Kuno Østergaard (medlem af afdelingsbestyrelsen) og Sven Kristensen (medlem af afdelingsbestyrelsen). Dermed udtræder beboer Bjarne Risbjerg fra følgegruppen.

Både Kuno Østergaard og Sven Kristensen har tidligere siddet i følgegruppen og har dermed godt kendskab til arbejdet.

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

28. 90-83 Valbyholm Ejerforening Opdeling af kommunal ejerlejlighed

Godkendelse af opdeling af kommunal ejerlejlighed i Valbyholm.

Københavns Kommune ønsker at opdele ejerlejlighed i Valbyholm med henblik på frasalg af serviceareal. Opdelingen kræver ændringer i ejerforeningens vedtægter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at vedtægterne for ejerforeningen Valbyholm ændres, så opdelingen af den kommunale ejerlejlighed i to separate ejerlejligheder, muliggøres.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har henvendt sig til KAB med et ønske om at opdele Valbyholm 17, st., 2500 Valby (ejerlejlighed 2) i to ejerlejligheder.

Formålet med opdeling af ejerlejlighed 2 er at frasælge kælderarealet, da dette ikke har været anvendt i en længere periode. Arealet i stueetagen anvendes af kommunen. Efter opdeling vil den hidtidige ejerlejlighed fremstå som én ejerlejlighed i stueetagen og én ejerlejlighed i kælderetagen bestående af fem separate lokaler. De praktiske arbejder i forbindelse med opdelingen vil kommunen forestå.

De ønskede ændringer kræver, jf. ejerforeningens vedtægters punkt 5.2, en vedtægtsændring.

Videre proces

På baggrund af organisationsbestyrelsens godkendelse vil KAB i samarbejde med Københavns Kommune sikre, at vedtægterne revideres og sendes til godkendelse på den førstkommende generalforsamling i ejerforeningen.

Bilag

Bilag 34: Kort Ejerlejlighed nr. 2

Beslutning

Indstillingen blev godkendt.

Orientering

29. 30-25 Bellahøj I og II – status på helhedsplan

Dette punkt indeholder en status omkring følgende: aftrapning huslejestøtte, driftslån, brandforhold og afdelingsmødets beslutning af 26. oktober 2021 vedrørende forslag om bedre, billigere og mere beboervenlig renovering.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Aftrapning huslejestøtte og driftslån:

I forbindelse med skema A godkendelse i 2012 har LBF givet tilsagn om huslejestøtte og driftslån:

- Huslejestøtte – skrivelse af 21. december 2012 – 996.000 kr.
 - Driftsstøtte – korrigeret tilsagn af 29. november 2019 – 5.570.000 kr.
- Beløbene udbetales til afdelingen, hvor de bogføres på reguleringskontoen.

Beløbene skulle aftrappes fra 1. januar 2017 med 9 kr. m² - huslejestøtten først og derpå driftsstøtten.

Efter aftale med Landsbyggefonden blev første aftrapning blev indarbejdet i regnskab 2018/19.

Organisationsbestyrelsen blev orienteret om konsekvenser af aftrapningen på mødet den 22. november 2021.

Ved en ny drøftelse med Landsbyggefonden 31. marts 2022 blev det aftalt, at der kommer en korrigerende af driftslånstilsagnet så støtten matcher den forventede anskaffelses-sum på 1.2 mia. kr. Korrigeringen sker formentlig første gang i efteråret 2022 og efterfølgende ifm. med skema B og C.

Derudover blev det aftalt, at aftrapningen kan udskydes således, at den forventeligt igangsættes i tilknytning til byggestart efteråret 2024.

På den baggrund bliver afholdte aftrapninger i regnskaberne tilbageført til driften og den indregnede aftrapning i indeværende budget effektueres ikke. Der indregnes således heller ikke aftrapning i budgettet for 2022-2023.

Denne forskydning medfører et yderligere træk på reguleringskontoen.

Da driftslånet bliver korrigeret (forhøjet) og udførelsesperioden er forskudt, kommer der en øget tilgang til reguleringskontoen.

Ved først kommende følgegruppemøde bliver reguleringskonto og aftrapning gennemgået.

Første aftrapning planlægges indlagt i budget 2024/25 med fuld værdi – 383.484 kr.

Aftrapningen af huslejestøtte og driftsstøtte forventes at løbe i op til 30 år.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Vedlagt opdateret regneark med huslejeudviklingen i afdelingen. Udover en indeksering af den udmeldte huslejestigning pr. m², kan der som udgangspunkt forventes, at helhedsrenoveringen ikke genererer yderligere huslejestigninger.

Skulle den situation opstå, at afdelingens økonomi bliver så god eller ændrede forhold i byggeriet, taler herfor og driftslånet derved skal forrentes og afdrages, vil denne ydelse blive betalt af dispositionsfonden.

Brandforhold:

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen den 23. februar 2022.

Rådgiverne har udarbejdet to notater - et kort opsamlings- og et baggrundsnotat.

Vedlagt 1. udgave af opsamlingsnotatet af 4. april 2022. Hvis det ønskes, kan 1. udgave af 4. april 2022 af baggrundsnotatet fremsendes.

Hovedkonklusionen nederst på side 2 og side 3 er, at den aktuelle brandmodstandsevne vurderes til at være 45 minutter, der ved forstærkningsprojektet kan bringes op på 60 minutter.

De nugældende krav er 120 minutter.

Det er rådgivernes vurdering, at SAB I ikke skal bringes til at opfylde de nugældende krav om 120 minutters brandmodstandsevne i forbindelse med renoveringen.

Til gengæld anbefales det, at SAB I via forstærkningsprojektet i forbindelse med renoveringen, bringes til at opfylde 60 minutters brandmodstandsevne.

Rådgiverne anbefaler, at der i løbet af kort tid tages initiativ til et antal foranstaltninger, for at sikre en hurtig beredskabsindsats og modvirke at en brand får lov at udvikle sig.

Foranstaltningerne kan strække sig fra opsætning af røgalarmer i den enkelte bolig til etablering af automatisk brandalarmanlæg og sprinkling.

Vi afventer en indstilling fra brandrådgiveren om, hvad han finder, er de nødvendige minimumsforanstaltninger i den aktuelle situation med kun 45 minutters brandmodstandsevne.

Når indstillingen foreligger, går administrationen i dialog med følgegruppen, om hvilke foranstaltninger der skal igangsættes. Landbyggefonden har givet tilsagn om, at udgifterne til de nødvendige foranstaltninger kan afholdes over renoveringssagen.

Afdelingsmødet 26. oktober 2021 forslag om bedre, billigere og mere beboervenlig renovering:

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Organisationsbestyrelsen har senest truffet beslutning i sagen på møde den 22. november 2021.

Formandskabet har afholdt 3 møder med afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II – 20. januar, 10. februar og 21. marts 2022.

På mødet den 20. januar 2022 blev der enighed om at tage udgangspunkt i rådgivernes samlede overblik over nødvendige aktiviteter og budgettet på 1.2 mia. kr. for den kommende helhedsrenovering.

Der var enighed om, at afdelingsbestyrelsen kunne pege på delaktiviteter, som de mente kunne udsættes eller helt udgå.

Afdelingsmødets beslutning er drøftet igennem med Landsbyggefonden, der lægger vægt på, at den kommende renovering er helhedsorienteret og de vil lægge meget vægt på rådgivernes indstilling.

Uanset den kommende renoverings omfang, skal der gennemføres et forstærkningsprojekt, der sikrer bygningernes statik.

På mødet den 10. februar 2022 udpegede afdelingsbestyrelsen de elementer, som de mener er "need" i forhold til en kommende renovering.

På baggrund af drøftelserne er der udarbejdet 4 oversigter med aktiviteter og tilhørende økonomi:

- AB Need
- AB Nice
- AB Need + forstærkning
- Forstærkning stand alone

Vedlagt oversigt over de forskellige budgetter, herunder huslejekonsekvenser.

Komplet renovering – det samlede budget på nuværende tidspunkt med de aktiviteter som er drøftet i følgegruppen.

AB Need – ud fra afdelingsbestyrelsens ønsker, er der udregnet en samlet økonomi. Det forventes ikke, at de oplyste arbejder kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

AB Nice – de arbejder, som afdelingsbestyrelsen ønsker udsat. Det forventes ikke, at de oplyste arbejder kan opnå støtte fra Landsbyggefonden.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

AB Need + Forstærkning – afdelingsbestyrelsens ønsker og forstærkningsprojektet. Der er indregnet delvis støtte fra Landsbyggefonden. Selvom budgettet er lavere end for den komplette renovering, har Landsbyggefonden tilkendegivet at det må forventes, at huslejen stiger med det beløb, der er godkendt i forbindelse med skema A.

Forstærkning stand alone – et summarisk budget på at gennemføre forstærkningsprojektet alene uden renovering af øvrige bygningsdele.

Der er indregnet delvis støtte fra Landsbyggefonden. Selvom budgettet er lavere end for den komplette renovering, må det ligeledes forventes at huslejen stiger med det beløb der er godkendt i forbindelse med skema A.

Formandskabet har på møderne betonet, at det er væsentligt, at Bellahøj I og II bliver renoveret, så det lever op til såvel nuværende som kommende beboeres krav til en bolig samt at der skal vælges den renovering, hvor afdelingen får mest muligt for den kommende huslejestigning.

Afdelingsbestyrelsen fremlægger sagen på afdelingsmødet den 27. april 2022.

Bilag

Bilag 35: Brandforhold – indledende undersøgelse – Opsamlingsnotat

Bilag 36: Oversigt over huslejeudviklingen i Bellahøj I og II

Bilag 37: Huslejeudvikling graf

Bilag 38: Huslejeudvikling SAB

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

30. Tingbjergafdelingerne – ændring i opkrævning af administrationsbidrag

KAB's direktion tiltrådte, at der opkræves administrationsgebyr svarende til prisbladet for "stor pakke med lokal driftsmodel" i SAB Tingbjergafdelingerne fra og med det kommende regnskabsår, dvs. pr. 1. august 2022. Dette giver en samlet besparelse på administrationsgebyret på cirka 68.000 kroner. Se bilag 39.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB's organisationsbestyrelse har oprindelig besluttet "Stor pakke med *central driftsmodel*" for alle SAB-afdelinger. Tingbjerg har imidlertid i mere end 10 år haft en struktur med

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

en decentralt ansat og betalt områdeleder og driftschef. Efter en indkøringsperiode fik afdelingerne derfor en rabat på administrationsgebyret på 580.000 kr. årligt.

I forbindelse med etableringen af bydelsforeningen er der foretaget en yderligere tilpasning af driftsmodellen for Tingbjerg.

Bydelsforeningen og driften ledes af en byudviklingschef og der er ikke ansat nogen driftschef. Afdelingerne betjenes af lokalt ansatte sekretærer. Der er således reelt tale om stor pakke med "lokal driftsmodel".

På den baggrund har KAB's direktion tiltrådt, at der opkræves administrationsgebyr svarende til prisbladet for "lokal driftsmodel" i SAB- afdelingerne i stedet for en rabat på 580.000 kr. Sagen har ingen principiel betydning for SAB's generelle pakkevalg.

Økonomi

Sagen har ingen konsekvenser for boligorganisationens økonomi.

Bilag

Bilag 39: Administrationsgebyr

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

31. Anvendelse af SAB-tilskud til opsætning af ladestandere i Tingbjerg-afdelingerne

Tingbjerg Bydelsforening har nu foretaget en samlet vurdering for opsætning af ladestandere i Tingbjerg. På den baggrund gives der accept til at anvende SAB's tilskud til de fem SAB-afdelinger i Tingbjerg på kun to ud af fem matrikler.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

På organisationsbestyrelsesmødet den 23. februar 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om, at alle fem SAB-afdelinger i Tingbjerg har truffet beslutning om opsætning af ladestandere og dermed hver især får udbetalt SAB-tilskud til ladestandere på 10.000 kr.

Tingbjerg Bydelsforening er nu i gang med opsætning af ladestandere i Tingbjerg. I den forbindelse har det vist sig at kræve en udbygning af det eksisterende elnet i Tingbjerg, hvilket koster 180.000 kr. Derfor har Tingbjerg Bydelsforening vurderet, at det giver bedst mening at slå de fem afdelingers SAB-tilskud på i alt 50.000 kr. sammen til opsætning af

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

ladestandere på matrikler i Tingbjerg 1 og Tingbjerg 3. Dette under forudsætning, at alle fem Tingbjerg-afdelinger kan bruge ladestanderne og er indforstået med, at deres tildelte SAB-tilskud anvendes ud fra denne helhedsvurdering af at opsætte ladestandere på kun to SAB-matrikler.

Tingbjerg Bydelsforening oplyser desuden, at fsb på et ekstraordinært møde i april 2022 forventer at godkende opsætning af to ladestandere på to fsb-matrikler, men til brug for alle beboere i Tingbjerg.

Økonomiske konsekvenser

Denne indstilling har ingen økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

Tingbjerg Bydelsforening arbejder videre med at etablere ladestandere i Tingbjerg til glæde for alle beboere.

Kommunikation

Tingbjerg Bydelsforening orienterer Kundecenter SAB, når der er nyt om etablering af ladestandere – herunder om fsb's beslutning på deres møde i april 2022.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

32. Samarbejde med Københavns Kommune om skærpet fokus på håndteringen af udsatte beboere

Indledning

SAB og Københavns Kommune har som opfølgning på Styringsdialog i maj 2021 indgået en aftale om at udpege to afdelinger med boligsociale udfordringer, som der i en periode skal være en tættere dialog om og opfølgning på.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Til en videre drøftelse med Københavns Kommune har administrationen på baggrund af indmeldinger fra driften udpeget Abildgården og Stefansgården som pilotafdelinger for en tættere dialog og samarbejde.

Status på indsatsen er, at der pt. har været afholdt 2 møder med repræsentanter fra hhv. administrationen samt Københavns Kommune med henblik på drøftelse af aktuelle udfordringer samt handlemuligheder. Fra administrationen har deltaget driftschef for hver af de to afdelinger, chefkonsulent, kundechef samt boligsocial medarbejder (Abildgården). Fra

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

Københavns Kommune har deltaget 2 boligrådgivere, med kontakt til hver af de udpegede afdelinger samt afdelingsleder i Københavns Kommunes socialforvaltning.

Boligrådgiverne udgør et bindeled mellem den lokale boligafdeling og Københavns Kommune og derved en direkte indgang til kommunen i forhold til en videre håndtering af borgere med problemer i forhold til at bo i egen bolig. Boligrådgivernes rolle er at yde støtte, råd og vejledning til beboeren. Boligrådgiverne kan kontaktes telefonisk af ejendomskontoret eller af bestyrelsen i en afdeling, men ikke af beboerne selv.

På baggrund af de afholdte møder er identificeret en række indsatsområder:

- *Løbende dialog og kendskab*

En forudsætning for boligrådgivernes arbejde er en tæt dialog med det lokale driftspersonale og bestyrelser for at få kendskab til eventuelle udsatte eller sårbare beboere med behov for hjælp.

For at understøtte et tættere kendskab til boligrådgiverne er der i de to pilotafdelinger afholdt lokale møder mellem driftspersonale og boligrådgiverne samt mellem boligrådgivere og afdelingsbestyrelser med henblik på et tættere kendskab og opmærksomhed om muligheder for kontakt ved kendskab til beboere med behov for hjælp.

Dette har samtidig resulteret i et skærpet fokus og ny procedure i driften vedrørende håndtering af beboerklager bl.a. indeholdende tydelig vejledning af klageren ift. gældende krav til dokumentation mv.

På de fælles møder mellem administrationen og Københavns Kommune har boligrådgiverne givet udtryk for en betydelig variation i kontakten til de forskellige SAB-afdelinger. Dette kan ses som udtryk for, at der er tale om afdelinger, der ikke har beboere med behov for hjælp, eller i stedet udtryk for et manglende lokalt kendskab til boligrådgiveren. Dette efterlader en bekymring for, at der er nogle beboere med behov for hjælp, som boligrådgiverne derved ikke får kendskab til.

Administrationen vil på denne baggrund sikre fokus på løbende information til driften. Dette også som følge af den løbende udskiftning af medarbejdere i driften samt udskiftning af bestyrelsesmedlemmer. Som supplement hertil har boligrådgiverne tilkendegivet en interesse i at deltage på lokale områdemøder eller lignende for at orientere om funktionen.

- *Intensiveret samarbejde i afdelinger med særligt behov*

I afdelinger med betydelige boligsociale udfordringer med udsatte og sårbare beboere er boligrådgivernes anbefaling at sikre en tættere formaliseret dialog ved afholdelse af lokale "madpakke" møder, hvor driften og boligrådgiverne mødes for at sikre en tættere dialog om den konkrete håndtering af specifikke sager. Administrationen vil i det videre arbejde afdække afdelinger med behov for denne type af møder.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

- *Manglende ønske fra udsatte beboere om hjælp og støtte*

Boligrådgivernes egne handlemuligheder er baseret på frivillighed i forhold til at kunne yde støtte, råd og vejledning til beboere og har derved begrænsede handlemuligheder, hvis den enkelte beboer ikke ønsker at tage imod hjælp. Alt afhængig af den aktuelle situation og beboerens udfordringer har boligrådgiveren til opgave at aktivere andre instanser som f.eks. egen læge, psykiatrien eller politiet i forhold til den videre håndtering af beboeren.

Administrationens oplevelse er, at kommunen i nogle tilfælde ved sager af særlig alvorlig karakter, ønsker at samarbejde med KAB om at få en specifik beboer udsat af sin bolig. Dette med henblik på at øge de kommunale handlemuligheder for at sikre beboeren/familien den rette hjælp og støtte i form af behandling, anvisning til en mere passende bolig eller lign.

Administrationen vurderer dette behov som alarmerende i forhold til muligheden for at håndtere udfordringen med udsatte beboere i boligafdelingerne i tide. Administrationen vil derved fortsat rejse udfordringen med udsatte og sårbare beboere i boligafdelingerne overfor Københavns Kommune på bl.a. den årlige Styringsdialog.

Det videre forløb

Administrationen vil have et skærpet fokus på driftens kendskab til boligrådgivernes kompetencer og handlemuligheder samt proces for håndtering af udsatte beboere i afdelingerne. Herudover vil administrationen have fokus på at løfte problemstillinger omkring håndtering af udsatte beboere i boligafdelinger i relevante fora, bl.a. på den årlige Styringsdialog med Københavns Kommune.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

33. Partnerskabsaftale mellem KAB og Astma-Allergi Danmark

Resumé

KAB og Astma-Allergi Danmark har indgået et strategisk partnerskab. Formålet er at forbedre udendørsarealer og indeklima for beboere med astma og allergi i KAB-Fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Astma-Allergi Danmark er en patientforening, som arbejder for, at alle berørt af astma, allergi, høfeber og eksem får en bedre hverdag. Omkring 1,5 mio. danskere er berørt af

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

astma, allergi eller en anden overfølsomhedssygdom. Foreningen står bl.a. bag Allergi-mærket Den Blå Krans og indsamling samt formidling af Dagens Pollental. Læs mere om Astma-Allergi Danmark på deres hjemmeside: www.astma-allergi.dk

KAB og Astma-Allergi Danmark etablerer et strategisk partnerskab, der skal forbedre udendørsarealer og indeklima for beboere med astma og allergi i KAB-Fællesskabet.

Samarbejdet tager udgangspunkt i oplysningsaktiviteter, der uddanner drift, afdelingsbestyrelser og beboere til at varetage udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning. F.eks. kan der opstå problemer med forhøjet antal græspollen, hvis man lader græsset gro, ligesom visse træer anvendt i forbindelse med regnvandshåndtering kan give udfordringer.

Partnerskabet skal samtidig klæde KAB-Fællesskabets beboere på til at forbedre deres indeklima gennem blandt andet udluftning, rengøring og evt. brug af allergivenlige produkter. Her kan Astma-Allergi Danmark udgøre et supplement til materiale fra Bolius.

Indsatsen bygger på både fysiske og/eller digitale kurser samt oplysningsmateriale i form af pjecer, artikler og film udformet af specialister i aerobiologi, overfølsomhedssygdomme og kommunikation. En del materiale er allerede produceret, andre ydelser kan tilpasses boligorganisationens specifikke behov. KAB og Astma-Allergi Danmark kan desuden udvikle kampagner målrettet de almene boligafdelinger.

Økonomi

Allerede eksisterende digitalt materiale kan frit anvendes. Ønsker boligorganisationen at gøre brug af Astma-Allergi Danmarks ydelser, kan det ske pr. medgået tid til en timepris på 600 kr. inkl. moms, som opkræves direkte af Astma-Allergi Danmark.

Eksempel på ydelse og pris	Tidsforbrug	Pris inkl. moms
Oplæg til bestyrelsesmøder om udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning og/eller sundt indeklima	8 timer	4.800 kr.
Kurser til administrativt- eller driftspersonale om udvikling og vedligehold af grønne arealer med fokus på både biodiversitet og allergivenlig beplantning og/eller sundt indeklima	8 timer	4.800 kr.
Rådgivning til udarbejdelse af beboerpolitik for fællesarealer med fokus på fx brug og vedligehold af udendørs fællesarealer, kæledyr, partikelforurening fra grill og bål, valg af produkter til maling og rengøring af fællesarealer, vaske- og	10 timer	6.000 kr.

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

skyllemiddel i fælles vaskeri, sæbe og sprit på fælles toiletter og køkkener m.m.		
---	--	--

Det videre forløb

Samarbejdet er forankret hos Center for Drift. Ønsker boligorganisationen at gøre brug af materiale eller ydelser fra Astma-Allergi Danmark, kan man kontakte specialkonsulent Sara Berg sarbe@kab-bolig.dk

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

34. Status på investerede midler

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

KAB-Fællesskabet investerer i realkredit obligationer eller obligationer med tilsvarende sikkerhed.

2021 var et år, som var præget af større usikkerheder på de finansielle markeder. Det skyldtes hovedsagligt nye Covid-19 varianter, og frygten for den stigende inflation. I 2022 er tendensen med stigende renter fortsat. Inflationsbølgen skyller fortsat ind over Europa og USA, og forventningerne til de kommende renteforhøjelser er fremrykket markant. Det har sendt boligrenterne opad, og hvor vi for et år siden så udstedelser i fastforrentet 30-årige 0,5 pct. obligationer, så taler vi i dag om fastforrentet 30-årige 3 pct. obligationer.

Samtidigt har den forfærdelige krig i Ukraine medført lavere vækst og stigende priser på fødevarer. Den stigende inflation har medført en rentestigning på obligationer med lang løbetid, mens obligationer med kort og mellemlang løbetid har oplevet en mindre rentestigning.

Igennem årene er der leveret stabile afkast, og gennemsnittet for investeringerne i KAB-Fællesskabet har siden 2009 været 2 % om året.

I nedenstående ses afkastudviklingen for de enkelte porteføljemanagere.

Kursværdier

	Kursværdi	Indre værdi (Kurs) 31. juli. 2021	Indre værdi (Kurs) 24. marts. 2022	Udvikling hele 2020/21	Udvikling i 2021/22
Danske Capital	105.865.280	120,10	114,50	-0,32 %-point	-5,02 %-point

Referat

SAB

Møde den 26. april 2022

Udsendt den 4. maj 2022

SEB Invest	121.244.590	120,85	115,21	-1,21 %-point	-4,94 %-point
Nykredit Port.	119.560.522	125,21	119,77	0,13 %-point	-4,52 %-point

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

Orienteringen blev taget til efterretning.

35. Bispebjerg Bakke – muligt nybyggeri

Der har været afholdt møde med økonomiforvaltningen i Københavns Kommune om udviklingsmulighederne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Københavns Kommune ser positivt på tankerne om et udviklingsprojekt på grunden, men vil ikke fremme planlægningen her og nu. Det betyder, at vi reelt har svært ved at komme videre, før sagen prioriteres. Administrationen vil prøve at holde linjen varm.

Bilag

Bilag 40: Bispebakken final presentation

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.