

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Organisationsbestyrelsesmøde den 17. juni 2022, kl. 09.00 KAB-Huset, Mødesalen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn og Lise Buchelt.

Afbud: Mogens Hansen

Administrationen: Administrerende direktør Jens Elmelund, økonomidirektør Mikkel Boel (indtil pkt. 9), vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard (pkt. 7 og pkt. 14) konstitueret kundechef Louise Lind, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr (referent), specialkonsulent Gry Abrahamson, kundeøkonom Ragavan Rudran (indtil pkt. 6) og områdechef Finn Larsen (pkt. 10)

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. april 2022 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. maj 2022	3
2. Investerede midler og forventet afkast	3
3. Godkendelse af afdelingernes budgetter.....	4
4. Budgetkontrol for selskabet.....	6
5. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond	7
6. 30-05 Stefansgården og 30-35 Bellahøj III- Trækningsret – behandling af ansøgning om ændret affaldsløsning.....	8
7. Beslutning og orientering vedrørende SAB's igangværende nybyggerier	10
8. Beslutning vedrørende mål og indsatser i forbindelse med krav om øget effektivisering frem mod 2026.....	15
9. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022.....	17
Sager til drøftelse.....	18
10. 30-25 Bellahøj I og II – orientering og drøftelse vedr. status på undersøgelser vedr. statik og brand	18
11. Drøftelse af udvikling af fremtidens driftsfællesskaber i SAB.....	20
12. Drøftelse af proces vedrørende udpegning af nyt medlem til organisationsbestyrelsen	20
13. Drøftelse af Kundetilfredshedsmåling.....	22
14. Orientering om status på Det nye Sølund	23
15. Præsentation og status på signaturprojektet genanvendelse af byggematerialer	24
16. Orientering fra administrationen	25
17. Orientering fra formandskabet	26
18. Eventuelt.....	26
19. Bestyrelsens tid (uden for referat)	26

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Sager til beslutning og orientering – sendt ud på mail	26
20. KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – afsætning af midler til to yderligere deltagere fra SAB	26
21. Afrapportering Generationernes Træhus Udviklingsprojekt	27
22. Status på tomgang i Tingbjerg og Utterslevhuse	29
23. Status på dele-ungdomsboligerne i Utterslevhuse	30
24. Pilotprojekt vedr. digital kommunikation	32
25. 30-25 Bellahøj I og II – Orientering om status på sager indbragt for tilsynet	36
26. 30-85 Hafniakollegiet – udbetaling af huslejerefusion	36
27. Udbetaling af SAB-tilskud til opsætning af el-ladestandere i 30-7 Humlevænget og 30-9 Glumsøparken	37

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Afdelingernes komprimerede budgetter område 1-7	6
Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelse	6
Bilag 3: Budgetter for institutioner	6
Bilag 4: Oversigt over lejereguleringer for de enkelte afdelinger	6
Bilag 5: Grafisk oversigt over huslejereguleringer 22/23	6
Bilag 6: Budgetkontrol for selskabet SAB pr. 17. maj 2022	7
Bilag 7: Udvikling i disponibel arbejdskapital	8
Bilag 8: Udvikling i disponibel dispositionsfond	8
Bilag 9: Oversigt over SAB's brug af egen trækningsret	10
Bilag 10: Ansøgning om ændret affaldsløsning i Stefansgården	10
Bilag 11: Budget – ændret affaldsløsning i Stefansgården	10
Bilag 12: Udspecificering af budgetpost – ændring af affaldshåndtering	10
Bilag 13: Ansøgning om ændret affaldsløsning i Bellahøj III	10
Bilag 14: Budget/tilbud på nedgravet affaldsløsning i Bellahøj III	10
Bilag 15: Illustration af nedgravet affaldsløsning i Bellahøj III	10
Bilag 16: Strategi for effektiviseringer 2026	17
Bilag 17: anbefalinger til besparelser på driftskonti	17
Bilag 18: Status på tidligere indsatser (eftersendes)	17
Bilag 19: Oplæg fra områdemøder	20
Bilag 20: Tilfredshedsmåling SAB	22
Bilag 21: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog	25
Bilag 22: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog, komprimeret udgave	25
Bilag 23: Bestyrelsesuddannelsen	27
Bilag 24: Resultat af beboerundersøgelse	35
Bilag 25: Opgørelser over antal stillede forslag	35
Bilag 26: Afgørelse fra det kommunale tilsyn	36

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 26. april 2022 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 11. maj 2022

Referaterne fra organisationsbestyrelsens møder den 26. april 2022 og den 11. maj 2022 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referatet fra mødet den 26. april 2022 og referatet fra mødet den 11. maj 2022.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

2. Investerede midler og forventet afkast

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB har, som resten af KAB-fællesskabet, truffet beslutning om at investere boligafdelingernes opsparede midler til forbedringsprojekter ude i fremtiden. Investeringerne sker alene i danske stats- og realkreditobligationer for at overholde "Bekendtgørelse om drift af almene boliger". Beslutningen er desuden truffet for at opnå forrentning af de opsparede midler, frem for alternativet, der vil være negative renter i banken og en udgift for at have indestående på konto i banken.

KAB-Fællesskabet har samlede investeringer for 5,3 mia. kr. Disse har gennem årene leveret høje afkast, som har bidraget positivt til boligafdelingernes regnskaber. Siden 2009 har det gennemsnitlige afkast været 2,30 % om året.

Således har de 300 mio. kr., SAB havde af investerede likvider i 2009, nu rundet 1 mia. kr.

Til gengæld har 2021 og indtil videre 2022 vist sig at have været et hårdt år for investeringerne. Dette skal ses i lyset af makroøkonomiske forhold som Corona, den russiske invasion af Ukraine og deraf historisk omfattende økonomiske sanktioner, og sidst men ikke mindst nedlukning af Shanghai i Kina

I øjeblikket har de finansielle markeder blikket rettet mod inflationen, som synes at have toppet i marts/april. De følgende måneders inflationsnøgletal bliver afgørende for, om renterne vil blive ved at stige og dermed trække obligationskurserne yderligere ned.

Afkast og forventninger

I skrivende stund er obligationsporteføljerne for SAB faldet med gennemsnitlig 7,72 % ved uændret rente, dvs. alt andet lige forventes et afkast på omkring 1,50 % de næste tolv

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

måneder fra nuværende negative niveauer. Det betyder, at forventningen er et relativt højt negativt afkast i 2022 for alle boligorganisationer i KAB-Fællesskabet upåagt af regnskabsperiode.

Politisk indspark – påvirkning af huslejen

Når vi ser et så markant skift i renteniveau på meget kort tid, resulterer det i negativt afkast for alle med realkreditobligationer. De stigende renter betyder faldende kurser og dermed en lavere værdi af investeringsporteføljerne. Selvom kurstabet ikke er realiseret, dvs. at SAB ikke har solgt deres investerede midler, så skal det negative afkast indregnes og kan påvirke boligafdelingernes husleje.

KAB's direktion arbejder med flere fremadrettede muligheder omkring investeringer.

- Dels i forhold til, at boligafdelingerne ikke skal driftsføre ej realiserede gevinster og tab i resultatopgørelsen. De nuværende indregningskriterier for afkast på investerede midler foreskriver, at det faktiske afkast, både positivt og negativt, skal henføres til boligorganisationens afdelingers resultatopgørelse. Dette vil i år med positive afkast medføre en ikke budgetteret indtægt i afdelingerne. Hvis det positive afkast fortsætter i flere år, kan det medføre, at afdelingerne nedsætter huslejen. Ved negative afkast vil det omvendte forekomme. Samlet set kan det medføre relativt store udsving i huslejerne.
- Mulighed for at investere en mindre del af formuen i aktierne – for derved at sprede risikoen.
- I højere grad at finansiere projekter via egne midler.

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

3. Godkendelse af afdelingernes budgetter

Indledning

Jævnfør boligorganisationens vedtægter skal organisationsbestyrelsen godkende afdelingernes budgetter for 2022/2023 inden den 31.07.2022. Afdelingernes komprimerede budgetter fremgår af **bilag 1** opdelt i område 1-7.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender afdelingernes budgetter
- godkender afdelingernes budgetter i afdelinger uden afdelingsbestyrelser
- godkender budgetterne for institutioner

Sagsfremstilling

Nedenfor ses en oversigt over lejereguleringer, som træder i kraft pr. 1. august. 2022. Lejeregulering for de enkelte afdelinger kan ses i **bilag 4**. **Bilag 5** viser huslejestigningerne grafisk.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

	Familie- boliger	Ungdoms- boliger	Ældre- boliger	Institu- tioner	I alt
Lejestigning	40	2	10	2	54
Ingen stigning	5	1	1	3	10
Lejenedsættelse	0	1	0	2	3

Den gennemsnitlige lejeregulering for familieboliger er 2,47 %, 2,16 % for ungdomsboliger, 3,08 % for ældreboliger og -2,19 % for selvstændige institutioner.

Generelt gælder det for alle afdelinger, at lejereguleringen for det kommende budgetår typisk er forårsaget af udefra kommende faktorer, såsom større renteindtægter (0,3% mod 0,0% i indeværende budgetår), prisstigning på mellem 5-20% vedr. renovation samt mindre afskrivning (indtægter) af tidligere års overskud.

Herunder følger en gennemgang af de afdelinger, hvor der er budgetteret med en budgetstigning over 4 %. Der følger endvidere, at organisationsbestyrelsen godkender budgetterne for alle de afdelinger, der ikke er nævnt i opstillingen herunder.

30-09 Glumsøparken med 424 boliger – lejestigning på 9,96 %, ny leje 907 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 1.858.000 kr. skyldes blandt andet større udgifter til renovation, renholdelse, henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytninger samt drift af vaskeri. På indtægtssiden falder afskrivning af tidligere års overskud med 1.620.000 kr.

30-15 Langelandshus med 76 boliger – lejestigning på 5,96 %, ny leje 851 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 225.000 kr. skyldes blandt andet større udgifter til renovation og social vicevært. På indtægtssiden falder afskrivning af tidligere års overskud med 197.000 kr.

30-16 Rebildhuse med 132 boliger – lejestigning på 4,78 %, ny leje 790 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 294.000 kr. skyldes blandt andet større udgifter til renovation og låneydelser til forbedringsarbejder. På indtægtssiden falder afskrivning af tidligere års overskud med 153.000 kr.

30-26 Tingbjerg I med 315 boliger – lejestigning på 5,08 %, ny leje 1.024 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 1.220.000 kr. skyldes blandt andet større udgifter til henlæggelse til lejeledighed og fraflytninger, afskrivning på tidligere års underskud. På indtægtssiden falder huslejesikringen med 550.000 kr. i forbindelse med helhedsplanen.

30-32 Tingbjerg II, Børnehaven – lejenedsættelse på 11,87 %, ny leje 1.991 kr. pr. m².

- Det samlede budgetoverskud på 118.000 kr. skyldes primært mindre udgifter til afskrivning af forbedringsarbejder (udløb).

30-46 Saxobo med 51 boliger – lejestigning på 5,02 %, ny leje 969 kr. pr. m².

- Det samlede budgetunderskud på 197.000 kr. skyldes blandt andet renovation samt at afskrivning af tidligere års overskud falder med 176.000 kr.

30-49 Tusindfryd med 18 boliger – lejestigning på 4,32 %, ny leje 1.010 kr. pr. m².

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

- Det samlede budgetunderskud på 63.300 kr. skyldes primært at afskrivning af tidligere års overskud falder med 70.000 kr.
- 30-59 Husum Vænge med 262 boliger – lejestigning på 4,06 %, ny leje 1.349 kr. pr. m².
- Det samlede budgetunderskud på 863.000 kr. skyldes primært større udgifter til oprindelige lån (indekslån), renovation og henlæggelse til tab ved lejeledighed og fraflytninger. På indtægtssiden falder afskrivning af tidligere års overskud med 517.000 kr.
- 30-68 Bonderupgård med 58 boliger – lejestigning på 4,80 %, ny leje 1.601 kr. pr. m².
- Det samlede budgetunderskud på 275.000 kr. skyldes primært at større udgifter til renovation, fællesudgifter til ejerforening og afskrivning på tidligere års underskud.
- 30-71 Tingbjergghjemmet Serviceareal - lejenedsættelse på 11,47 %, ny leje 1.652 kr. pr. m².
- Det samlede budgetoverskud på 303.000 kr. skyldes primært mindre udgifter til almindelig vedligeholdelse (konto 115) og afskrivning af tidligere års underskud.
- 30-78 Bispebjergghjemmet med 90 boliger – lejestigning på 5,13 %, ny leje 1.441 kr. pr. m².
- Det samlede budgetunderskud på 443.000 kr. skyldes primært at større udgifter til renovation, renholdelse og fælles elforbrug. På indtægtssiden falder afskrivning af tidligere års overskud med 276.000 kr.

Bemærkning vedrørende forsikringspræmie

Protector har i maj 2022 varslet stigninger i forsikringspræmierne pr. 1. oktober 2022. Der er varslet forhøjelser på grund af indeks, på grund af generelle justeringer og så er der individuelle varslinger. Det er summen af disse procenter, der varsles for det enkelte selskab. Den samlede forhøjelse for SAB er på ca. 1. mio. kr.

Idet afdelingernes budgetter var udarbejdet og godkendte på tidspunktet for varslingen, er de nye priser ikke indarbejdet i de budgetter der forelægges organisationsbestyrelsen til godkendelse. Afdelingerne kan derfor forvente at få et underskud på forsikringen i det kommende budgetår.

Bilag

Bilag 1: Afdelingernes komprimerede budgetter område 1-7

Bilag 2: Budgetter for afdelinger uden afdelingsbestyrelse

Bilag 3: Budgetter for institutioner

Bilag 4: Oversigt over lejereguleringer for de enkelte afdelinger

Bilag 5: Grafisk oversigt over huslejusteringer 22/23

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte for budgetår 2022/2023 afdelingernes budgetter, budgetter i afdelinger uden afdelingsbestyrelser samt budgetter for institutioner.

4. Budgetkontrol for selskabet

Indledning

Hermed følger en status på organisationens driftsregnskab i indeværende år.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

I lighed med de forrige regnskabsår forventes der et positivt driftsresultat. Det skyldes (igen) mindre forbrug på de aktivitetsbaserede udgifter såsom kurser til afdelingsbestyrelser og ejendomsfunktionærer.

Der opnås også besparelser på elevlønninger på omkring 523.000 kr.

Det er fortsat intentionen, at der skal være 2 elever ansat i selskabet i fremtiden.

Der er dog ikke taget højde for afkast fra investeringsforeninger, da der er usikkerhed forbundet med det endelige resultat.

Bilag

Bilag 6: Budgetkontrol for selskabet SAB pr. 17. maj 2022

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Oversigt over arbejdskapital og dispositionsfond

Indledning

Hermed følger en status på organisationens egenkapital.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Den disponible del af dispositionsfonden forventes pr. 17. maj 2022 at være på ca. 42,2 mio. kr., hvilket er ca. 14,2 mio. kr. under den anbefalede minimumsbeholdning.

Alt andet lige kan det forventes, at den disponible dispositionsfond først vil overstige det anbefalede minimumsbeløb i 2023/24. Jævnfør bilag for likviditetsmæssig oversigt samt grafisk overblik.

Årsagen til den negative udvikling er, at Landsbyggefonden (LBF) har opkrævet 16,0 mio. kr. for tilbagebetaling af hjemfaldslån. Der var fra administrationens side en klar forventning om, at LBF "kun" ville opkræve 5,0 mio. kr. årligt. Administrationen har været i dialog med LBF for nærmere afklaring med hensyn til de fremtidige opkrævninger.

LBF har dog af andre årsager valgt at stoppe de fremtidige opkrævninger. Der resterer fortsat 60 mio. kr. i gæld til LBF.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Set i lyset af den verdensomspændende situation og de store risici forbundet med byggesager, anbefales det, at der ikke gives flere risikovillige udlæg fra dispositionen.

Den disponible del af arbejdskapitalen pr. 17. maj 2022 forventes at være på ca. 48,7 mio. kr. hvilket er ca. 5,8 mio. kr. over den anbefalede minimumsbeholdning, når der tages højde for bevilligede tilskud, der ikke er udbetalt endnu. De bevilligede tilskud vil fremstå som eventuelle forpligtelser i driftsregnskabet og vil blive tilbageført, såfremt sagerne ikke kan realiseres eller lukkes.

Likviditeten i arbejdskapitalen vurderes til at være solid, og der kan forsat bevilliges tilskud til byggesager og afdelinger.

Der bør også tages stilling til en tilbagebetalingsplan for de afdelinger, som har modtaget et rente- og afdragsfrit lån fra selskabet:

Askholm	1.101.000 kr.
Teglværkshavnen	1.150.000 kr.
Kastrupvej Ungdomsboliger	90.000 kr.
I alt	2.341.000 kr.

Bilag

Bilag 7: Udvikling i disponibel arbejdskapital

Bilag 8: Udvikling i disponibel dispositionsfond

Beslutning

Orienteringen blev taget til efterretning.

6. 30-05 Stefansgården og 30-35 Bellahøj III- Trækningsret – behandling af ansøgning om ændret affaldsløsning

Indledning

SAB har modtaget 2 ansøgninger om trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i hhv. Stefansgården og Bellahøj III.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- tildeling af 2/3 trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Stefansgården på i alt 1.682.640 kr.
- tildeling af 2/3 trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Bellahøj III på i alt 746.667 kr.

Sagsfremstilling

I forhold til ansøgningen om ændret affaldsløsning i Stefansgården har SAB's organisationsbestyrelse i 2019 tildelt trækningsret til projektet, men projektet har nu vist sig dyrere end først

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

budgetteret. Med ansøgningen ansøges om en udvidet ramme, hvor tidligere tilsagn bortfalder ved tilsagn.

Ansøgningen blev fremsat til behandling på organisationsbestyrelsesmøde d. 26. april 2022, men blev grundet ændringer i det fremlagte budget trukket til senere behandling. Ansøgningen fremlægges derved nu til behandling med tilrettet projektøkonomi.

Ansøgningen vedr. Bellahøj III er under forudsætning af afdelingsmødets efterfølgende godkendelse.

På mødet vil Trækningsretsudvalgets vurdering og indstilling til tildeling af støtte blive præsenteret.

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
- Energiforbedringer, der øger beboernes komfort
- Tiltag, der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

Oversigt over SAB's brug af egen trækningsret er vedlagt som **bilag 9**.

Ansøgning

Ansøgning: Etablering af nedgravede affaldsbeholdere ifm. lukning af affaldsskakte i Stefansgården

Stefansgården har i 2019 vedtaget lukning af affaldsskakte og etablering af en nedgravet affaldsløsning, hvortil SAB's organisationsbestyrelse på mødet den 28. juni 2019 har godkendt 2/3 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.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Projektet er nu klar til realisering, men har vist sig at blive dyrere end først budgetteret. Det samlede anlægsbudget udgør 2.523.960 kr., hvor tidligere forventede udgifter udgjorde i alt 1.496.000 kr. Projektet er derved blevet 1.027.960 kr. dyrere.

Projektansøgningen med tilknyttede budgetoverslag er vedlagt som **bilag 10, 11 og 12**.

Ansøgt beløb:

Med projektet ansøges om 2/3 trækningsret på i alt 1.682.640 kr.

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

Ansøgning: Etablering af nedgravede affaldsbeholdere ifm. lukning af affaldsskakte i Bellahøj III

Bellahøj III har i dag affaldsskakte, der er midlertidigt lukket som følge af arbejdsmiljømæssige hensyn, hvormed der aktuelt er opstillede affaldscontainere i afdelingen. Der ansøges om tilskud til etablering af en permanent nedgravet affaldsløsning.

Ansøgningen er under forudsætning af afdelingsmødets efterfølgende godkendelse.

Det samlede budget udgør i alt 1.120.000 kr. Ansøgning med tilhørende økonomi/tilbud samt illustration af nedgravet affaldsløsning er vedlagt som **bilag 13, 14 og 15**. Med ansøgningen er vedlagt ét tilbud. Forud for igangsætning vil der blive indhentet flere tilbud på etablering af nedgravet affaldsløsning.

Ansøgt beløb:

Med projektet ansøges om 2/3 trækningsret på i alt 746.667 kr.

Det videre forløb

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

Bilag

Bilag 9: Oversigt over SAB's brug af egen trækningsret

Bilag 10: Ansøgning om ændret affaldsløsning i Stefansgården

Bilag 11: Budget – ændret affaldsløsning i Stefansgården

Bilag 12: Udspecificering af budgetpost – ændring af affaldshåndtering

Bilag 13: Ansøgning om ændret affaldsløsning i Bellahøj III

Bilag 14: Budget/tilbud på nedgravet affaldsløsning i Bellahøj III

Bilag 15: Illustration af nedgravet affaldsløsning i Bellahøj III

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.

7. Beslutning og orientering vedrørende SAB's igangværende nybyggerier

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

I henhold til den svære markedssituation der er p.t. omkring nybyggeri indenfor maksimumbeløbet, er SAB's portefølje af igangværende nybyggerier gennemgået og revurderet ift. videreførsel eller standsning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

1. tager den generelle orientering om markedssituationen samt orienteringen om Sølund og Eilersminde Plejecenter til efterretning
2. tager orienteringen om Valby Gårdhuse og Generationernes Træhus i Valby til efterretning og i øvrigt fortsætter planlægningen frem mod en realisering om 1-3 år
3. fortsætter med udviklingen af byggemulighederne i Jernbanebyen samt i Fælledbyen. Begge sager mod en realisering om 1-3 år.
4. i sagen ved Amagerbanen 13-15, Banebo følger den delegerede bygherres beslutning, som peger på en udsættelse af sagen min. 6. mdr.
5. beslutter, at sagen Ved Amagerbanen 13 og Amager Strandvej 22A, Generationernes Byhus sættes på pause
6. beslutter, at sagen Ved Amagerbanen Nord, Prags Boulevard sættes på pause og der søges opretholdt en option på grunden.

Sagsfremstilling

Markedssituationen

Igennem de sidste måneder af 2021 og i starten af 2022 er der oplevet generelle materialeprisstigninger. Disse stigninger er opstået i forlængelse af 2 år med Corona-nedlukning og med den deraf følgende indflydelse på verdenshandlen. Samtidig har der været fuld beskæftigelse i samfundet og dermed stor efterspørgsel på arbejdskraft.

Det har medført et overophedet marked med relativt høje priser og problemer med at få entreprenører til at interessere sig for de opgaver, vi kan tilbyde inden for det almene område.

Ovenfor de ovenstående udfordringer, har krigen i Ukraine skabt yderligere usikkerhed på markedet. Det har vi oplevet tiltagende over de sidste 1,5-2 mdr. med den konsekvens, at entreprenørerne ikke længere tør binde sig til fastpris-tilbud overfor bygherrerne, fordi deres underleverandører og underentreprenører dels har for meget at lave og dels ikke selv kan sikre deres egne materialeleverancer og ressourcer.

Da det er en ufravigelig entreprenørrisiko at sikre personaleressourcer, materiel og materialer, så betyder den ovenstående usikkerhed i markedet, at priserne stiger på de opgaver, der skal prissættes overfor bygherrerne.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Maksimumbeløb indenfor nybyggeri

Som bekendt skal alt nybyggeri holdes inden for en given økonomisk ramme for at sikre en rimelig husleje. Det er vores opfattelse, at der generelt mangler 25-30 % i maksimumbeløbet for, at vi kan vide os nogenlunde sikre på, at økonomien i disse sager kan overholdes.

Der arbejdes politisk på at ændre disse vilkår, både for nybyggerisager generelt og for at "redde" allerede igangværende sager.

Indtil videre er der ikke nogen konkrete resultater af dette arbejde, men mange tror på, at der skal findes nogle løsninger for, at de politiske målsætninger om alment byggeri kan indfries.

Indtil disse løsninger foreligger, må vi forholde os til virkeligheden, hvorfor vi har gennemgået samtlige igangværende sager nedenfor.

Igangværende nybyggerisager

Sølund

Denne sag er behandlet særskilt på et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde medio maj, og kommenteres ikke nærmere her.

Eilersminde Plejehjem, Tingbjerg

Sagen gennemføres i en delegeret bygherremodel med et meget grundigt gennemført aftaleforhold. Sagen er under udførelse og der er ikke nogen tegn på, at SAB har særlige risici forbundet med sagen som kræver handling.

Jernbanebyen

Samvirkende Boligselskaber (SAB), Boligselskabet AKB, København og fsb er de tre almene boligorganisationer, der træder ind i udviklingen af den sydøstlige del af Jernbanebyen. Det sker i partnerskab med Baneby Konsortiet og Freja Ejendomme. Samarbejdet er et yderligere skridt mod at realisere visionen om at skabe en af verdens sundeste bydele, ligesom parterne ser frem til at skabe de bedste rammer for den blandede by.

SAB bliver bygherre af plejecenteret i Jernbanebyen med ca. 10.000 kvm på Frejas areal, hertil kommer en yderligere mulighed for at realisere 7.000 kvm efter afklaring med DSB. De er visioner om at skabe et integreret multihus, hvor plejecenteret samtænkes med andre funktioner.

Det forventes, at der foreligger et forslag til en lokalplan i slutningen af 2022 og at den kan vedtages endeligt i 2023. Første spadestik forventes i 2023 eller 2024.

Det er administrationens vurdering, at denne mulighed er rigtig attraktiv for SAB, særligt da realiseringen af byggeri i dette område først vil ske om 2-3 år. I mellemtiden er der forhåbning om, at der er sket en regulering af rammevilkårene, der muliggør en realisering og/eller, at entreprisemarkedet har rettet sig op forinden. Det er en investering i en fremtidig byudvikling, som SAB bør holde sig inde i.

Indtil videre er der alene afholdt ganske få udgifter til tilbudsafgivelse.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Valby Gårdhuse og Generationernes Træhus, Valby

Sagerne har stået på i mange år og kommunen har skiftet spor nogle gange i forhold til den samlede arealanvendelse i området. Der er stadig reserveret en byggemulighed på knap 90 familieboliger i sagen Valby Gårdhuse og et antal ungdomsboliger som randbebyggelse ud imod Gl. Køge Landevej. Hertil kommer, at der samtidig kan løses at andet problem med bebyggelsen Margrethegården.

Planen er, at der anmodes om ny lokalplan for området, denne proces sættes i gang i efteråret 2022 med henblik på en realisering af projektet i 2023/2024.

Det er administrationens anbefaling at fortsætte med planlægningen med begrundelse som anført for Jernbanebyen.

Fælledbyen

SAB er udvalgt som bygherre på ca. 5.000 kvm familieboliger i Fælledby. Inden planlægningen kan komme rigtig i gang, skal der være enighed om rammerne for grundløbet. Her har udvikleren i Pension Danmark haft en forventning til en relativ høj grundpris som hverken administrationen i KAB eller Københavns Kommune ser som realistisk. Denne afklaring pågår.

Planen er, at der ansøges om prækvalifikation til grundkapital hos kommunen i sensommeren 2022 med henblik på en realisering af projektet i 2023/2024.

Byggesagen forventes opført med KAB's strategiske partnerskab & os - med konsortiet Ene-mærke & Petersen samt partnere, efter "boksmodellen", hvor E&P's partner ScandiByg A/S inddrages.

Der er anvendt begrænsede udgifter til tilbudsafgivelse tilbage i 2020, og der anvendes relativt få udviklingsmidler på sagen, inden vi har rammerne for en købsaftale på plads.

Det er administrationens anbefaling at holde fast i denne byggemulighed med samme begrundelse som for Jernbanebyen.

Ved Amagerbanen, Banebo

Her planlægges opført 69 familieboliger (heraf 12 boliger til lejere med lav betalingsevne) på et areal ved Amagerbanen. Det er Arkitektgruppen A/S der er delegeret bygherre på opgaven. Sagen har skema A tilsagn fra 2021.

Arkitektgruppen har udtrykt stor bekymring for priserne på det nuværende marked, og de overvejer at benytte muligheden i det foreliggende aftalegrundlag om at udsætte sagen, indtil priserne forhåbentlig er faldet til et lavere niveau. De har bedt om forståelse for en udsættelse på ½-1 år.

Det nuværende udlæg på sagen udgør ca. 2,0 mio. kr., som er brugt på juridisk bistand, bygherrerådgiver samt administration. Såfremt sagen skal sættes i bero, må forventes yderligere et forbrug på ca. 250.000 kr. til at samle alt materiale sammen og sætte sagen på hold.

Denne udgift kan holdes inden for den økonomiske ramme, som SAB allerede har bevilliget.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Vi bliver nødt til at anbefale SAB at følge den delegerede bygherres beslutning, som forventes at blive en udsættelse.

Ved Amagerbanen 13 og Amager Strandvej 22A, Generationernes Byhus

Her planlægges opført et projekt på 2 matrikler, der ligger i umiddelbar nærhed af hinanden. Der opføres i alt 89 boliger på en grund erhvervet af Witting Ejendomme med SAB selv som bygherre. Forinden SAB's beslutning om at iværksætte et totalentrepriseudbud er der indhentet prisindikationer fra 2 større entreprenørfirmaer, som begge tilkendegav at ville kunne overholde den forventede økonomiske ramme. Disse tilkendegivelser ligger dog tilbage før "Ukraine-krisen" brød ud.

Vi har genbesøgt de økonomiske forudsætninger for sagen. Der opereres med en byggeretspris på ca. 4.250 kr./m² med tillæg af 6-700 kr./m² for nedrivning af en eksisterende erhvervs-ejendom samt oprensning af forurening.

Det efterlader en entreprisum på ca. 19.700 kr./m² inkl. afsætninger til uforudsete udgifter. Det skal dække over alle entrepriseudgifter i udførelsesfasen. Det var en fornuftig pris for noget tid siden, men i det nuværende marked synes dette beløb at være for lavt.

Der er anvendt ca. 250.000 kr. på sagen til udvikling samt administration. Der udestår stadig noget advokatarbejde ifm. Grundkøbsforhandlingerne, så der må påregnes yderligere ca. 250.000 kr. til at samle sagen sammen og afslutte de nuværende aftaler. Denne udgift kan afholdes inden for den allerede bevilligede økonomiske ramme til projektet.

På ovenstående baggrund må vi anbefale SAB, at vi søger at sætte sagen på pause indtil betingelserne for at opføre nybyggeri igen, er rettet op. Såfremt grundsælger ikke vil indgå i en sådan aftale om udsættelse, kan det blive nødvendigt helt at droppe sagen.

Ved Amagerbanen Nord, Prags Boulevard

Her er der mulighed for at opføre ca. 75 ungdomsboliger på en grund erhvervet fra en privat grundsælger Claus Molge A/S.

Det er et projekt hvor SAB egenhændigt opfylder lokalplanens 25 % krav om almene boliger og hvor SAB selv er bygherre.

Sagen er ikke nær så langt i sin planlægning som Ved Amagerbanen 13 og Amager Strandvej 22A, men omstændighederne for sagen er meget de samme.

Administrationen anbefaler, at der søges holdt fast i optionen på grunden, men at der ikke iværksættes udbud eller bruges flere kræfter på planlægning i den nærmeste tid, før vi ved om rammebetingelserne for alment nybyggeri forbedres.

Det nuværende udlæg i sagen udgør max 80.000 kr. som finansieres inden for den allerede afsatte økonomiske ramme til projektet.

Økonomiske konsekvenser

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

I nedenstående skema har vi anført de omtrentlige forbrugte beløb på de kritiske sager, vi anbefaler at sætte i bero. Beløbene er endnu ikke at betragte som tab, men stadig som udlæg, da sagerne søges opretholdt.

V. Amagerbanen, Banebo	2.250.000 kr.
V. Amagerbanen 13-15, Generationernes Byhus	500.000 kr.
V. Amagerbanen Nord, Prags Boulevard	80.000 kr.

Det videre forløb

Når SAB's bestyrelse har forholdt sig til anbefalingerne i indstillingen, så arbejder administrationen videre med at forhandle gode og rimelige betingelser på plads for at sætte sagerne i bero.

SAB's bestyrelse orienteres løbende om markedsforholdene, og når det igen viser sig muligt at realisere sagerne, så vender administrationen tilbage med anbefalinger herom.

Kommunikation

Ingen særlige forhold omkring kommunikation.

Beslutning

Vicedirektør i Center for Byggeri og Byomdannelse Michael Nielsen-Elgaard uddybede sagsfremstillingen for dette punkt og for punkt 14 (orientering om status på Det nye Sølund).

Organisationsbestyrelsen drøftede indstillingen og besluttede at afvente endelig stillingtagen omkring de enkelte byggesager på et senere organisationsbestyrelsesmøde i efteråret 2022. Organisationsbestyrelsen tog dog til efterretning, at den delegerede bygherre på "Banebo" ønsker at udsætte sagen minimum 6 mdr.

Efter ønske fra organisationsbestyrelsen vil administrationen i den forbindelse præcisere de økonomiske konsekvenser for hver enkelt byggesag og dermed give et samlet overblik inklusive økonomien omkring SAB's fysiske helhedsplaner. Organisationsbestyrelsen bemyndigede endvidere formandskabet til at træffe beslutninger om Eilersminde Plejehjem, Tingbjerg, hvis der opstår behov for beslutning i tiden op til organisationsbestyrelsens endelig stillingtagen i efteråret 2022.

8. Beslutning vedrørende mål og indsatser i forbindelse med krav om øget effektivisering frem mod 2026

I januar 2021 indgik Boligministeriet, KL og BL en ny effektiviseringsaftale. Aftalen løber fra 2021 til 2026 og kan ses i forlængelse af den aftale, der løb frem til 2020.

Indstilling

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender oplæg til tværgående indsatsområder for effektivisering frem mod 2026.

Sagsfremstilling

Administrationen har på baggrund af organisationsbestyrelsens tidligere drøftelser, samt inddragelse af medarbejderne i driften, udarbejdet et oplæg til strategi for effektiviseringer frem mod 2026.

KAB skønner, at SAB, med forbehold for den generelle samfundsudvikling, kan nå målet i den nye effektiviseringsaftale ved at sikre at: *udgiftsniveauet målt i faste priser på udvalgte drifts-konti i regnskabet for 2025/26 ikke overstiger udfgiftsniveauet for regnskabsåret 2019/20.*

I målsætningen ligger der, at udfgiftsniveauet for de 6 poster under ét bør i perioden 2020-26 holdes uændret eller lavere målt i faste priser, dvs. korrigeret for inflation. Da man først kender den faktiske inflation for de 6 udgiftsposter, **når året er gået**, bør boligafdelingerne tilstræbe, at den årlige stigning i faktiske priser for de 6 poster – dvs. i forbindelse med budgetlægning – maksimalt bør være 1-2 pct.

Det vedlagte oplæg tager udgangspunkt i, at den kommende effektiviseringsrunde sikrer, at de tværgående effektiviseringsindsatser støtter op om SAB's overordnede målsætningsprogram. Det betyder blandt andet, at effektiviseringsindsatserne skal være med til at sikre sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø (mål 1) og støtte op om en velfungerende drift, hvor ny teknologi indføres med omtanke (mål 3). Dette betyder samtidigt, at nye effektiviseringstiltag skal støtte op om den grønne dagsorden og en bæredygtig drift uden at svække kvaliteten og serviceniveauet i afdelingerne.

Konkret tager strategien udgangspunkt i at sikre, at alle afdelinger implementerer de 4 indsatsområder fra første effektiviseringsrunde. Derudover vil SAB frem mod 2026 have særligt fokus på energieffektiviseringer, affald, omlægning af fællesarealer og digitalisering.

Udover de tværgående indsatsområder kan de enkelte afdelingsbestyrelser i samarbejde med driften identificere og iværksætte yderligere effektiviseringsindsatser efter behov. Der er i denne forbindelse udarbejdet et inspirationskatalog i regi af signaturprojektet "Pas På Huslejen", som kan danne grundlag for dette arbejde (Bilag 17).

Kommunikation

Med henblik på at sikre, at afdelingsbestyrelser og driftschefer løbende frem mod 2026 kan følge med i hvorvidt den enkelte afdeling er på rette vej i forhold til at nå målet om at fastholde udfgiftsniveauet på samme niveau som i regnskabsåret 19/20, vil kundecentret udarbejde et værktøj, der giver et løbende indtryk af udviklingen i de afgrænsede driftsudgifter. Værktøjet forventes at være færdigt umiddelbart efter sommerferien og blive præsenteret for afdelingsbestyrelserne på seminaret i september, samt i forbindelse med gennemgang af de kommende regnskaber og efterfølgende årligt frem til 2026.

Bilag

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Bilag 16: Strategi for effektiviseringer 2026

Bilag 17: anbefalinger til besparelser på driftskonti

Bilag 18: Status på tidligere indsatser (eftersendes)

Beslutning

Det blev indledningsvist bemærket og beklaget, at der med dagsordenen fremgik et forkert bilag 17. Det korrekte bilag 17 med anbefalinger til besparelser på driftskonti sendes med referatet.

Louise Lind uddybede sagsfremstillingen og oplyste, at administrationen er ved at udarbejde et redskab, der kan bruges årligt af både driften og organisationsbestyrelsen og til dialog med afdelingsbestyrelserne om udviklingen på forskellige driftskonti. Værktøjet forventes også at kunne bidrage positivt til SAB's egenkontrol.

Louise Lind orienterede derudover om, at administrationen i den kommende periode har fokus på at give driften de rette værktøjer til at overvåge energiniveauet i afdelingerne – herunder særligt i forhold til CTS-anlæg. Derudover også fokus på tværs af SAB's afdelinger i forhold til at sætte ind mod uisolerede rør i afdelingernes kældre, hvilket også har besparelspotentiale.

Jens Elmelund oplyste, at KAB's nye indkøbsportal er godt på vej og vil understøtte SAB's fokus og indsatser for effektivisering.

Organisationsbestyrelsen godkendte det fremsendte oplæg til tværgående indsatsområder for effektivisering frem mod 2026 med den ændring, at brug af den nye indkøbsportal indskrives som et særligt fokusområde under digitaliseringsindsatsen.

9. Program for seminar for afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022

Organisationsbestyrelsens seminar for afdelingsbestyrelser holdes fra lørdag den 17. til søndag den 18. september 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter og prioriterer forslag til emner til programmet for seminaret og evt. supplerer med yderligere emner.

Sagsfremstilling

Forslag til emner på seminaret er:

- **Social screening i SAB**

SAB har fået udarbejdet en social screening af afdelingerne, der kan præsenteres for og drøftes med afdelingsbestyrelserne.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

- **Velkomstmateriale til nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer**

SAB har et mål om at styrke og udvikle beboerdemokratiet og arbejder under overskriften 'Fælles om et stolt og synligt SAB' med at fremstå tydeligere som selskab. Det kan drøftes, hvordan selskabet byder nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer velkommen.

- **Udvikling af driftsfællesskaber**

SAB har evalueret driftsfællesskaberne og i flere omgange drøftet og fået input til justering af driftsfællesskaberne med afdelingsbestyrelserne. Nu kan selskabet præsentere, hvordan rammerne for driftsfællesskaberne justeres, og i hvilken retning selskabet prioriterer, at driften udvikler sig.

- **Effektiviseringskrav 2021-2026**

SAB kan formidle, hvordan selskabet arbejder med kravet om effektivisering og hvordan afdelingsbestyrelserne vil kunne følge med og på årsbasis drøfte status.

Det videre forløb

Administrationen færdiggør programmet i samarbejde med formandskabet på baggrund af bestyrelsens tilkendegivelser.

Kommunikation

Administrationen vil fremsende invitation til afdelingsbestyrelserne før sommerferien.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og bemærkede, at det på tidligere seminarer har været en succes med et relevant og inspirerende besøg undervejs på busturen. Administrationen oplyste, at dette gentages på årets seminar.

Sager til drøftelse

10. 30-25 Bellahøj I og II – orientering og drøftelse vedr. status på undersøgelser vedr. statik og brand

Organisationsbestyrelsen er senest orienteret om sagen i mail fra administrationen den 20. maj 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen.

Sagsfremstilling

På mødet vil Finn Larsen orientere om afrapportering fra rådgiverne vedrørende de igangværende undersøgelser af de statiske og brandmæssige risici til afdelingen.

Beslutning

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Finn Larsen orienterede om, at projekteringen for helhedsplanen fortsat kører – dog med forsinkelse grundet brand- og statikundersøgelserne. Der estimeres byggestart primo 2025 og forventet afslutning af helhedsplanen i henholdsvis medio 2028 og medio 2029.

Vind-undersøgelser

De seneste vind-undersøgelser er foretaget i uge 24 og viser intet nyt i forhold til undersøgelserne fra den 10. februar 2022, som dermed fastholdes: ikke behov for evakuering af 9-etagershuse, behov for evakuering af 11-etagershuse i tilfælde af orkan samt behov for evakuering af 13-etagershuse i tilfælde af stærk storm og orkan.

Beredskabet opretholdes indtil videre i hele 2022 og i oktober vil der blive taget stilling til beredskab fra 2023 og til efter endt renovering.

Undersøgelser omkring brandsikkerhed

Finn Larsen orienterede om, at Boligkommissionens Sekretariat har vurderet, at de brandmæssige forhold nu er belyst i en grad, hvor sagen på nuværende tidspunkt ikke skal forelægges Boligkommissionen med henblik på kondemnering jævnfør Byfornyelsesloven §75a. Dog under forudsætning af, at:

- *Forstærkningsprojektet prioriteres og igangsættes i 2025*
- *Der opsættes ABA/AVA-anlæg (automatisk brandalarmering og automatisk varsling) i boliger og fællesarealer*
- *Skærpet tilsyn med de brandmæssige forhold*
- *At mængden af brandbare materialer i opbevaringsrum i videst muligt omfang fjernes.*

Derudover anbefaler sekretariatet, at der igangsættes fremrykket genhusning af bevægelseshæmmede beboere og familier med spædbørn, samt at de boliger, der fraflyttes, ikke genudlejes før efter renovering.

På baggrund af ovenstående igangsætter KAB allerede i uge 25:

- *Projektering og udbud af opsætning af ABA/AVA-anlæg*
- *Planlægning af fremskudt permanent genhusning for bevægelseshæmmede beboere og børnefamilier – med løfte om at kunne flytte tilbage til deres oprindelige bolig efter renovering*
- *Plan for skærpet tilsyn*
- *Plan for beboerinformation og informationsmøder for berørte beboere*
- *Plan for beboervarsling ifm. opsætning af ABA/AVA anlæg.*

Derudover igangsætter KAB en skærpet indsats overfor beboereffekter i opgange, kældre og på fællesarealer.

Det er rådgivernes vurdering, at den aktuelle brandmodstandsevne på 45 minutter kan bringes op på 60 minutter med forstærkningsprojektet. Rådgiveren anbefaler SAB at opfylde den

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

60 minutters brandmodstandsevne, da dette kan sidestilles med de krav til brandmodstandhed, der var gældende ved opførsel af bygningerne.

Følgegruppen orienteres om seneste status.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

11. Drøftelse af udvikling af fremtidens driftsfællesskaber i SAB

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet i april oplæg til fremtidens drift i SAB, samt at afholde områdemøder med henblik på at drøfte oplægget med afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter den fremadrettede proces for udvikling af driftsfællesskaberne.

Sagsfremstilling

Der er i maj og juni afholdt områdemøder med deltagelse af afdelingsbestyrelserne i de forskellige driftsområder. På områdemøderne har organisationsbestyrelsens kontaktpersoner – i samarbejde med driftschef og administration – præsenteret oplæg til retning for udvikling af driftsfællesskaber i SAB. Bilagt oplæg, der er præsenteret på områdemøderne.

Organisationsbestyrelsen opfordres på baggrund af erfaringerne fra områdemøderne til at drøfte den fremadrettede proces.

Bilag

Bilag 19: Oplæg fra områdemøder

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede indbyrdes deres erfaringer og oplevelser med at deltage på områdemøderne som OB-kontaktpersoner samt inputs fra afdelingsbestyrelserne. Der var enighed om, at afdelingerne har taget godt imod oplægget til en ny lokal driftsstruktur. På baggrund af mødets drøftelser besluttede organisationsbestyrelsen, at administrationen på baggrund af de input, der er fremkommet på områdemøderne, skal arbejde videre med fremtidens driftsfællesskaber. Som en del af dette arbejde skal administrationen gennemgå områdeinddelingen for at se, om der er behov for at justere i forhold til for eksempel geografi eller andre forhold, der har betydning for, hvilke afdelinger, der indgår i samme driftsfællesskab/drifts områder.

12. Drøftelse af proces vedrørende udpegning af nyt medlem til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen opfordres til at drøfte proces for udpegning af nyt medlem til organisationsbestyrelsen

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter proces for udpegning af nyt medlem til organisationsbestyrelsen.

Sagsfremstilling

SAB's vedtægter angiver, at organisationsbestyrelsen består af 11 medlemmer hvoraf 2 udpeges af organisationsbestyrelsen. På mødet den 25. september 2021 drøftede organisationsbestyrelsen behovet for at præcisere formuleringen omkring de særligt udpegede i vedtægternes paragraf 4. stk. 2 samt behovet for at opstille gennemskuelige kriterier som baggrund for den særlige udpegning.

Flemming Balle her meddelt, at han ønsker at udtræde af organisationsbestyrelsen i forbindelse med repræsentantskabsmødet i januar 2023.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 22. november 2021 baggrundskriterier for særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen.

Kriterier

De særligt udpegede medlemmer af organisationsbestyrelsen har til formål at understøtte organisationsbestyrelsen på følgende måde:

- **Fagligt:** De særligt udpegede medlemmer skal besidde faglige kompetencer, der gør dem i stand til at understøtte de fokusområder og målsætninger, som organisationsbestyrelsen har fokus på i en given periode.
- **Organisatorisk:** De særligt udpegede medlemmer skal have erfaring med organisatorisk arbejde på en måde således, at de kan understøtte bestyrelsen i forhold til den organisatoriske udvikling, herunder i særlig grad arbejdet med beboerdemokratiske processer og inddragelse af afdelingsbestyrelser, beboere mv.
- **Netværksmæssigt:** De særligt udpegede medlemmer skal have stærke netværk, som boligorganisationen skal kunne drage nytte af, herunder f.eks. politiske, faglige og sociale netværk, der kan medvirke til, at organisationsbestyrelsen kan opnå dens aktuelle målsætninger og blive inspireret til udviklingen af boligorganisationen.

Derudover kan det i forbindelse med udpegning af nye medlemmer være relevant at se på, hvorvidt den udpegede kandidat er med til at sikre, at organisationsbestyrelsen, set over en bred kam, afspejler beboersammensætningen i SAB set i forhold til eksempelvis alder, køn og etnicitet.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen skal senest på det ordinære møde i januar 2023 beslutte hvilken kandidat, som organisationsbestyrelsen ønsker at indstille overfor repræsentantskabet.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Repræsentantskabet har mulighed for at afvise den/de kandidater, der indstilles fra organisationsbestyrelsens side.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede den videre proces for udpegning af nyt særlig udpeget medlem til organisationsbestyrelsen uden yderligere bemærkninger til selve indstillingen. Det blev besluttet at tage drøftelsen op igen på organisationsbestyrelsesmødet i september 2022 og at alle medlemmer i organisationsbestyrelsen i mellemtiden overvejer mulige kandidater i egne netværk.

13. Drøftelse af Kundetilfredshedsmåling

I januar 2022 er der gennemført en kundetilfredsundersøgelse blandt medlemmerne af SAB's organisationsbestyrelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter resultaterne af kundetilfredshedsundersøgelsen.

Sagsfremstilling

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.

Bilag

Bilag 20: Tilfredshedsmåling SAB

Beslutning

Louise Lind bemærkede, at resultaterne viser, at organisationsbestyrelsen overordnet er tilfredse med samarbejdet med administrationen – og at dette er gengældt. Derudover inviterede Louise Lind organisationsbestyrelsen til at uddybe deres svar med henblik på, at administrationen kan lære af kundetilfredshedsmålingerne. Organisationsbestyrelsen gav i den forbindelse udtryk for, at der er plads til forbedringer i forhold til at sikre en ensartethed i forhold til følgegrupperarbejdet for helhedsplanerne samt at det er svært at finde information på KAB's hjemmeside.

Jens Elmelund anbefalede i forlængelse af kundetilfredshedsmålingen, at organisationsbestyrelsen overvejer at udarbejde kodeks eller lignende, der kan bidrage positivt til fortsat godt samarbejde mellem ansatte og SAB's beboervalgte – herunder i forhold til både organisationsbestyrelsesmøder, afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Organisationsbestyrelsen bakkede op om, at administrationen udarbejder et oplæg til kodeks for samarbejdet mellem ansatte i KAB og boligorganisationen og beboervalgte med henblik på en videre drøftelse i organisationsbestyrelsen.

14. Orientering om status på Det nye Sølund

På det ekstraordinære organisationsbestyrelsesmøde 11. maj 2022 blev organisationsbestyrelsen orienteret om situationen i Sølundprojektet, hvor KAB havde modtaget et krav om tidsfristforlængelse på 28,5 måneder og ekstra betaling til håndværkerudgifter på 314 mio. kr. ekskl. moms og omkostninger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet fulgte organisationsbestyrelsen indstillingen om at bemyndige KAB til at søge en afslutning af samarbejdet med Züblin, og søge en økonomisk løsning med Landsbyggefonden. Samtidig bemyndigede organisationsbestyrelsen KAB til at stille byggesagen i bero, indtil muligheder for gennemførelse er afdækket.

Siden mødet har KAB afholdt en række møder med Züblin på direktionniveau inkl. advokater for at finde en mulig løsning. Det resulterede i at SAB-afdeling 30-94 Sølund ophævede totalentreprisekontrakten med Züblin den 31. maj 2022 og satte opførelsen af byggeriet midlertidig på pause.

Årsagen er, at totalentreprenøren har misligholdt den indgåede kontrakt og stillet økonomiske ekstrakrav, som SAB hverken kan eller vil imødekomme.

KAB og SAB havde udarbejdet en pressestrategi i forhold til offentliggørelse af ophævelsen, som var meget nøje planlagt i forhold til ophævelse af kontrakten med Züblin, orientering af kommunen, boligorganisationen og andre interessenter i projektet.

KAB arbejder nu med at få udarbejdet et samlet overblik over de økonomiske og tidsmæssige konsekvenser af ophævelse, samt sørger for at passe og sikre byggepladsen i perioden frem til opstart igen. Parallelt med det, forbereder vores advokater og KAB-processen og dokumenter til en voldgiftssag. Züblin har varslet, at de ville indgive en voldgiftssag. Til det brug skal der indhentes en kalkulation af en ekstern beregner på udførelse af det foreliggende hovedprojekt. Dette til brug for at rejse et modkrav overfor Züblin.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning, efter at vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard havde præciseret sagsfremstillingen sammen med beslutning af punkt 7 (Beslutning og orientering vedrørende SAB's igangværende nybyggerier).

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

15. Præsentation og status på signaturprojektet genanvendelse af byggematerialer

Organisationsbestyrelsen skal orienteres om inspirationskataloget "Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet", som er et produkt af signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen orienteres om et produkt fra signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer og tager det til efterretning.

Sagsfremstilling

Signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer blev søsat i 2020, som en del af den strategiske ramme Lad Det Gro i KAB-Fællesskabet.

Med signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer har direktionen og boligorganisationerne gjort det muligt at undersøge muligheder og udvikle metoder, som skal understøtte KAB-Fællesskabets forpligtelse og fokus på at bidrage til et bedre klima og miljø – både på den lokale og globale dagsorden.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 12. juni 2020 at bevilge 180.000 kr. inkl. moms fra selskabets dispositionsfond til strategi- og analyseprocessen for signaturprojektet Genanvendelse af Byggematerialer i KAB-fællesskabet. Midlerne er bl.a. blevet brugt til en materialekortlægning lavet i samarbejde med Lendager, af eksisterende byggesag i Sallinghus i SAB. Kortlægningen beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne i byggesagen og mængden af CO₂, der kan spares herved. Materialekortlægningen indgår i inspirationskataloget 'Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet'.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med Lendager arbejdet dedikeret med materialekortlægning i tre byggesager i 3B, SAB og AKB, København. I SAB blev der udført en materialekortlægning i Sallinghus og potentialet for genanvendelse af materialerne i afdelingen indgår som en del af et Inspirationskatalog, der blev udgivet 11. maj 2022. I Sallinghus er der fundet potentiale for genbrug og genanvendelse af tagsten, glas fra de eksisterende vinduer og træet i loftskonstruktionen. Inspirationskataloget beskriver scenarier for genanvendelse af materialerne og mængden af CO₂, der kan spares herved.

Tanken med Inspirationskataloget er, at boligorganisationerne skal høste erfaringer med genbrugs- og genanvendelsesprocessen på teoretisk plan i en byggesag, uden at der er risici og dermed på den lange bane sikre flere byggesager med genbrug og genanvendelse i højsædet, fordi boligorganisationen og Center for Byggeri og Byomdannelse gennem samarbejdet har fået oparbejdet viden om ændret beslutningsproces, snitflader og stillingtagen til genbrugs- og genanvendelsespotentialet etc. i en byggesag. Inspirationskataloget skal for byggeprojektledere, lokalt driftsansatte og følgegrupper til byggesager fungere som et udgangspunkt for at kvalificere materials potentiale for genbrug og genanvendelse i en afdeling, renoveringssag eller nybyggerisag. Inspirationskataloget giver håndgribelig viden om hvordan

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

man kvalificerer materialer til genbrug- og genanvendelse samt hvor tidligt i en renoveringsbyggesag, man er nødt til at forholde sig til recirkulering.

Arbejdsgruppen har igennem projektets to år tilegnet sig viden og undersøgt de muligheder og potentialer, vi allerede nu kan komme i gang med i KAB-Fællesskabet. En vigtig handling er at begynde at se de eksisterende bygninger som deciderede materialebanker, som vi bør danne os et overblik over ved løbende at få kortlagt bygningsdelene, kvalitet, mængde og levetid, så materialerne kan recirkuleres bedst muligt.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Inspirationskataloget er lanceret i KAB Nyt den 11. maj og på LinkedIn den 12. maj. Udover et oplæg på boligorganisationernes organisationsbestyrelsesmøder vil inspirationskataloget blive forelagt forskellige medarbejdergrupper i KAB.

Hvordan der konkret skal arbejdes videre med at indarbejde genanvendelse i KAB-Fællesskabets byggesager og strategiske arbejde, ud fra arbejdsgruppens kortlægning af muligheder og anbefalinger til indsatser, er under afklaring.

Bilag

Bilag 21: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog

Bilag 22: Potentialer for genbrug og genanvendelse i KAB-Fællesskabet - Inspirationskatalog, komprimeret udgave

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning. Administrationen vil informere om den videre proces senere hen.

16. 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

Louise Lind orienterede om, at der har været styringsdialog med Herlev Kommune, hvor også repræsentanter fra afdelingsbestyrelserne deltog. Mødet gik godt og i den næstkommende uge er der styringsdialog med Københavns Kommune.

Louise Lind orienterede derudover om, at administrationen vil komme med et oplæg til beslutning i organisationsbestyrelsen om at sætte et projekt på pause omkring stigstrengene i

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Bispebjerg Terrasser. Derudover orienterede Louise Lind om, at et projekt med ansættelse af social vicevært i Husum ikke gennemføres, da Lollikhuse har besluttet ikke at bakke op om projektet.

Louise Lind orienterede desuden om, at kundechef Annette Birkov forventer at være tilbage i august 2022.

Louise Lind orienterede om, at det er aftalt med formanden, at der afholdes et ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. september 2022 i forbindelse med det allerede indkaldte møde om social screening. Årsagen er, at det allerede nu viser sig, at der er mange punkter til behandling på det ordinære møde i september.

17. 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

Der var ingen aktuelle orienteringer fra formandskabet.

18. Eventuelt

Det blev bemærket, at skemaet under punkt 22, der illustrerer tomgangsboliger i SAB Tingbjerg og Utterslevhuse, ikke kan ses i FirstAgenda. Skemaet fremgår i PDF-versionen af både dagsordenen og referatet her, der er udsendt på mail.

Bjørn Olsen meddelte, at han ikke har mulighed for at deltage i følgegruppemøder indtil efter sommerferien. Bjarne Krohn og Flemming Balle meddelte, at de er forhindret i at deltage på organisationsbestyrelsesmødet den 6. september 2022.

19. Bestyrelsens tid (uden for referat)

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

Sager til beslutning og orientering – sendt ud på mail

20. KAB-Fællesskabets bestyrelsesuddannelse – afsætning af midler til to yderligere deltagere fra SAB

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

SAB besluttede i april 2022 at indstille Jeanette Staudorf fra organisationsbestyrelsen og et afdelingsbestyrelsesmedlem til bestyrelsesuddannelsen i efteråret 2022 og at organisationen betaler uddannelserne. Efterfølgende er Maj Jørgensen, formand i SAB Rolandsgården, indstillet efter aftale med formandskabet. Det tyder på, at SAB kan få 1-2 yderligere pladser på holdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter at betale for yderligere to pladser på bestyrelsesuddannelsen og indstiller henholdsvis Gertie Elleby fra organisationsbestyrelsen og Pia Johansen, formand i SAB Langelandshus, som deltagere.

Sagsfremstilling

Gertie Elleby fra organisationsbestyrelsen er i venteposition til en plads på bestyrelsesuddannelsen.

Afdelingsbestyrelserne har ansøgt skriftligt om at deltage i uddannelsen og fem motiverede afdelingsbestyrelsesmedlemmer har søgt om at deltage. Formandskabet har i udvælgelsen vægtet engagement og ikke mindst erfaring.

Bestyrelsesuddannelsen lægger vægt på de ledelsesmæssige aspekter af bestyrelseshvervet og uddannelsen er 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.

Økonomiske konsekvenser

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager.

Det videre forløb

Det forventes, at alle ansøgere til uddannelsen får besked om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

Bilag

Bilag 23: Bestyrelsesuddannelsen

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.

21. Afrapportering Generationernes Træhus Udviklingsprojekt

Generationernes Træhus er en videreførelse af byggekonceptet Generationernes Byhus, hvor flere generationer bor under samme tag. Som en del af udviklingsprojektet Generationernes Træhus bliver der udviklet to værktøjer, "Træbarometeret" i samarbejde med Byggepartner-skabet & os og "De Sociale Spillekort", der skal hjælpe KAB-Fællesskabet og andre almene

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

boligorganisationer til hhv. at bygge mest muligt i træ og bygge til fællesskabet mellem naboer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager afrapportering af udviklingsprojektet Generationernes Træhus til efterretning.

Sagsfremstilling

"Træbarometeret" er udviklet af KAB's Byggepartnerskab & os. Det blev udgivet i februar 2022. "Træbarometeret" er en guide, som forklarer og inddeler forholdsvis kompleks byggeteknisk viden i trin. Disse trin illustrerer, hvordan man kan bygge i træ på forskellige måder. Værktøjet skal primært anvendes som samtalestarter på tværs af fagligheder indledningsvist i planlægningen af et byggeprojekt, hvor projektgruppen med projektlederen i spidsen skal lægge en strategi for, hvordan man skal opnå størst mulig bæredygtighed i projektet.

Udover "Træbarometeret" har projektet også lanceret en plakat med "De Sociale Spillekort" i februar 2022, som er et værktøj, der rummer den sociale dimension af "Generationernes Træhus". "De Sociale Spillekort" skal hjælpe med at indtænke naboskabet i nybyggeri både i programmeringsfasen og for kommende beboere.

De to produkter er tilgængelige via www.generationernestraehus.dk.

Økonomiske konsekvenser

Indstillingen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Det videre forløb

I 2022 vil arbejdsgruppen i projektet have fokus på at implementere og udbrede viden om "Træbarometeret", og så skal vi udvikle videre på "De Sociale Spillekort".

Træbarometeret er blevet præsenteret for byggeprojektlederne i Center for Byggeri og Byomdannelse. Senest har vi afholdt et arrangement for organisationsbestyrelserne i SAB, 3B og AKB, København samt ansatte i kundecentrene. Her blev deltagerne præsenteret for Træbarometeret og fik mulighed for at drøfte, hvordan Træbarometeret kan indgå i den enkelte boligorganisations strategiske og politiske arbejde samt i byggesager.

På sigt er projektets fokus at bygge udgaver af Generationernes Træhus, hvor vi afprøver vores opbyggede viden inden for træbyggeri, i de samarbejdende boligorganisationer Samvirkende Boligselskaber, Boligforeningen 3B, Boligselskabet AKB, København, Himmerland Boligforening, Brabrand Boligforening og Boligforeningen Århus Omegn. Her ser vi også potentialer i at afprøve "Træbarometeret" og "De Sociale Spillekort" på andre boligkoncepter end generationshuset.

Målet er i første omgang at anvende Træbarometeret på fem eksempelbyggerier, hvoraf SAB har budt ind med et byggeri i Valby, der har byggestart i 2026. Hvis SAB ønsker mere

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

information om "Træbarometeret" eller ønsker at anvende værktøjet på flere byggesager, er de velkomne til at tage fat på projektleder for udviklingsprojektet Cecilie Ellis Weber.

Implementeringsfasen af udviklingsprojektet afsluttes med udgangen af 2022. Herefter vil projektet følge op på eksempelbyggerierne, som har anvendt eller ønsker at anvende Træbarometeret. I slutningen af 2022 vil organisationsbestyrelsen modtage en sidste afrapportering på projektet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog afrapportering af udviklingsprojektet Generationernes Træhus til efterretning.

22. Status på tomgang i Tingbjerg og Utterslevhuse

SAB har ønsket at følge udviklingen af udlejningen af almene boliger i Tingbjerg afdeling I – V og Utterslevhuse, herunder tomgang, tæt i forbindelse med, at der blev indført skærpede fleksible udlejningskriterier. Sidste status blev givet den 22. november 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og beslutter, at der ikke fremover skal gives en specifik status på udlejningen i Tingbjerg-Utterslevhuse.

Sagsfremstilling

I forbindelse med at de skærpede fleksible udlejningsregler, som kræver at indflytter kan dokumentere beskæftigelse, indkomst mv., blev indført i Tingbjerg-Utterslevhuse, besluttede organisationsbestyrelsen, at der skulle udarbejdes en halvårlig status for udlejningssituationen. Dvs. at man skulle kunne følge med i om kriterierne gav udlejningsproblemer/øget tomgang. KAB's udlejning udarbejdede i den forbindelse specifikke opgørelser over genudlejning/tomgang i Tingbjerg-Utterslevhuse. KAB's udlejning udarbejder ikke længere specifikke opgørelser, da forholdene ikke længere har krævet specifik opmærksomhed. Ved sidste status i november 2021 var tre boliger i tomgang.

Udlejningsstop

I perioden 9. december 2021 – 11. februar 2022 blev udlejningen af 29 boliger i Tingbjerg-Utterslevhuse, sat i bero pga. eventuelt akut genhusningsbehov af beboere fra Bellahøj. (Tomgangen betales af den respektive byggesag).

Pt. er 22 boliger i tomgang, herunder 3 garager og 5 kælderrum, hvilket relaterer sig til ovenstående udlejningsstop. Fordelingen fremgår af nedenstående diagram.

Fysiske helhedsplaner

Referat

SAB

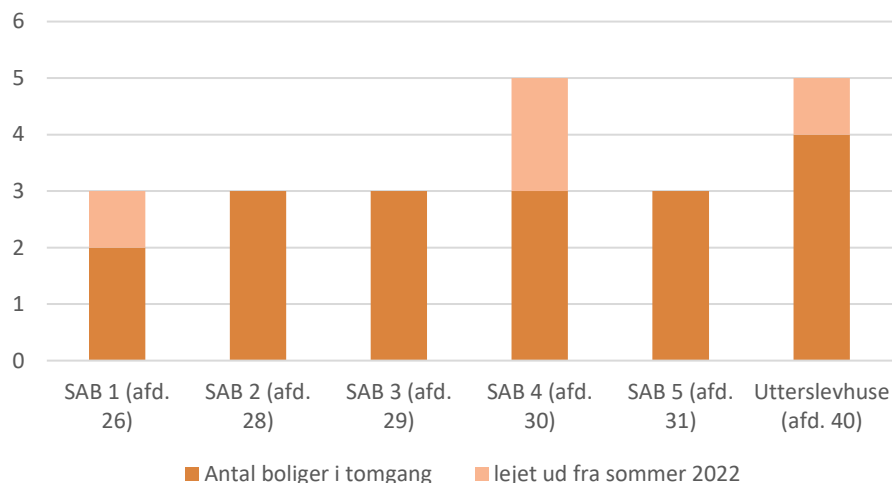
Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Der arbejdes på at få skema A godkendelse af den fysiske helhedsplan i Tingbjerg afdeling II inden årets udgang, og efterfølgende i afdeling III-V. I forbindelse med gennemførelsen af renoveringerne skal beboerne genhuses. I den sammenhæng vil der skulle indføres midlertidig udlejning eller udlejningsstop i Tingbjerg-Utterslevhuse for at sikre flest mulige lokale genhusningsboliger. Administrationen vender tilbage med en specifik indstilling herom.

Henset til ovenstående, giver det ikke mening fortsat at udarbejde halvårslige statusrapporter af udlejningen af boliger i Tingbjerg - Utterslevhuse.

Tomgangsboliger i SAB Tingbjerg og Utterslevhuse



Det videre forløb

Tomgangsleje finansieret af dispositionsfonden i Tingbjerg - Utterslevhuse vil fremover fremgå af det ordinære dispositionsfondsregnskab, på lige fod med øvrige afdelinger i SAB. Skulle der opstå udlejningsproblemer, som relaterer sig til de skærpede fleksible kriterier eller andre forhold, vil administrationen orientere om dette.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.

23. Status på dele-ungdomsboligerne i Utterslevhuse

Baggrund

SAB og Københavns Kommune indgik i juni 2020 en aftale om et 5-årigt forsøg med deleungdomsboliger, hvor 16 familieboliger i Utterslevhuse blev omdannet til 33 deleboliger og udlejet til studerende via CIU. Boligerne udlejes i forsøgsperioden som et kollektivt bofællesskab

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

efter reglerne om familiebolig bofællesskaber. Forsøgsprojektet er godkendt af Transport- og Boligministeriet 9. marts 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

A. Anvendelsesskift – særlige brandkrav

Københavns Kommune har i forbindelse med registrering af dele-boligerne i BBR konstateret, at omdannelsen til bofællesskab, hvor boligerne udlejes på selvstændige lejekontrakter, ifølge byggeloven betragtes som et anvendelsesskift til enkeltværelsesudlejning, hvilket kræver en byggetilladelse med tilhørende brandstrategi.

Administrationen er i løbende kontakt med Københavns Kommune ved Teknik- og Miljøforvaltningen m.fl. om sagen, da kommunen har godkendt forsøgsaftalen uden at stille særlige krav til den bygningsmæssige indretning.

På ovenstående baggrund har administrationen anmodet Dansk Brandteknisk Institut om en vurdering af hvilke bygningsmæssige indgreb, det vil kræve at opdatere boligerne til de brandkrav mv., der stilles til ændret anvendelse, dvs. deleboliger/enkeltværelsesudlejning. Når disse foreligger, vil sagen og de økonomiske konsekvenser blive forelagt på ny.

Da ovenstående problemstilling også relaterer sig til almene deleboliger, som er et element i udlejningsaftalen med Københavns Kommune og SAB med flere, har der været kontakt med Indenrigs- og Boligministeriet om problemstillingen. Ministeriet har oplyst, at det arbejder på et udkast til ændring af almenboligloven, der skal muliggøre, at en kommune kan dække omkostninger til ombygning efter byggelovens bestemmelser m.v., når en almen familiebolig skal indrettes til kollektivt bofællesskab - dvs. delebolig.

B. Status på succeskriterier

Organisationsbestyrelsen godkendte på sit møde den 16. april 2020 tre succeskriterier for dele-bo projektet:

- 1) Beboernes boperiode skal gennemsnitlig være lige så lang som den gennemsnitlige boperiode i øvrige ungdomsboliger i Københavns Kommune
- 2) Udgifter til mislighold skal ligge under gennemsnittet for tilsvarende boliger
- 3) De unge tager i løbet af den 5-årige forsøgsperiode initiativ til mindst to fællesskabsskabende aktiviteter i Tingbjerg-Utterslevhuse

Den gennemsnitlige boperiode sammenlignet med andre ungdomsboliger er pt. ikke opgjort, blandt andet fordi Corona har haft indflydelse på udlejnings-/boperiode, da en del unge flyttede tilbage til forældrene under epidemien. Tilbagemeldingerne fra de unge i forbindelse med fraflytning er, at de har været glade for at bo i Delebo, men enten fraflytter pga. endt uddannelse eller fordi de har mulighed for at flytte tættere på centrum og/eller deres uddannelsessted.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

I forhold til misvedlighold er det driftens vurdering, at deleboligerne – selvfølgelig med forskelle – afleveres i pæn stand, og over niveau i forhold til tilsvarende boliger, som driften har kendskab til.

De unge har taget initiativ til, at facaden på boligerne males og har stået for processen med udvælgelse af kunstner og indstilling til SAB's kunstudvalg om finansiering. 3. juni 2022 blev der holdt fernisering med deltagelse af bl.a. SAB's formand og kunstudvalg.

Økonomi

KAB dækker omkostningerne til Dansk Brandteknisk Institut, da sagen har generel interesse/betydning jf. ovenstående.

Videre proces

Når det er afklaret, hvilke omkostninger det vil have at ajourføre boligerne til gældende krav og standarder, og hvem der i givet fald skal afholde disse, vil der skulle træffes beslutning om, hvordan der skal arbejdes videre med projekt Delebo i Utterslevhuse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

24. Pilotprojekt vedr. digital kommunikation

Indledning

SAB godkendte i 2019 igangsætning af pilotprojekt vedr. digital kommunikation. Herefter godkendte SAB i 2021 en procesplan samt udvidelse af forsøget til, foruden digital fremsendelse af materiale til afdelingsmøder, også at indeholde fremsendelse af eventuelle varslingsskrivelser mv. fra ejendomskontoret pr. e-mail, dvs. mulighed for fuld digital kommunikation. Projektet startede op i marts 2021.

Der gives nu en samlet opsamling på forsøget med henblik på beslutning om videre proces.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at organisationsbestyrelsen godkender fortsættelse af digital kommunikation i de udvalgte pilotafdelinger.

Sagsfremstilling

SAB har som mål at kommunikere mere tidssvarende med omtanke for miljøet. For at understøtte dette blev pilotprojekt om digital kommunikation i 2021 igangsat i hhv. Fresiahus, Astersrækkerne, Strandlodshus og Eksercerpladsen.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Undtaget for forsøget er påkrav og opsigelser, der fortsat jf. gældende lovgivning skal fremsendes på papir. Beboere der er fritaget for digital post fra det offentlige, har fortsat fået fremsendt varslinger, indkaldelser, skrivelser mv. på papir, pr. post.

Ved den konkrete opstart af projektet i marts 2021 blev alle pilotafdelingernes afdelingsbestyrelser kontaktet med henblik på orientering om forsøget samt valg af model for digital kommunikation, hhv. model 1: Digital udsendelse af indkaldelser og materialer til afdelingsmøder, eller model 2: Fuld digital kommunikation. Alle afdelingsbestyrelser besluttede at afprøve fuld digital kommunikation.

Succeskriterier og status

I pilotforsøget er opstillet nedenstående 6 succeskriterier. Under de enkelte succeskriterier er angivet en opsamling.

- 1) KAB har mailadresser registreret i UNIK på mindst 90 % af alle beboerne i den enkelte afdeling

Blandt beboerne i de 4 pilotafdelinger mangler 11 beboere at oplyse deres mailadresse. Dvs. aktuelt 97,3 % registrering i UNIK. Succeskriterie nr. 1 er derved opfyldt.

Opgørelse viser: Astersrækkerne – 100 %, Eksercerpladsen – 100 %, Fresiahus – mangler 3 mailadresser og Strandlodshus – mangler 8 mailadresser. Administrationen vil sikre opfølgning på de beboere, der mangler at angive deres mailadresse.

- 2) Beboerne deltager i afdelingsmøder i samme omfang – eller højere – end de tidligere år.

For at tage højde for konsekvensen af situationen med Corona er der kigget på graden af deltagelse tilbage fra 2018-2022. I denne periode kan der ses en betydelig variation i deltagelsesgraden i de 4 afdelinger. I Strandlodshus er deltagelsen i perioden 2018-2022 steget fra 18 til 36 beboere, i Eksercerpladsen er deltagelsen faldet fra 48 til 4 beboere, i Astersrækkerne er deltagelsen faldet fra 24 (i 2019) til 12 beboere og i Fresiahus fra 18 beboere (i 2020) til 9 beboere i 2022.

En forklaring på det faldende tal i de nyere afdelinger kan være udtryk for en første interesse og nysgerrighed på beboerdemokratiet, som efterfølgende mistes. I forhold til det betydelige fald i Eksercerpladsen oplyser driften, at det tidligere sammenhold der kunne opleves i afdelingen opleves mindre samt at formen for mødet kan have betydning. I 2021, hvor der var 17 deltagere, blev der eksempelvis tilbudt gratis mad i tilknytning til mødet, hvilket ikke blev tilbudt i 2022, hvor der deltog 4 beboere. Administrationen overvejer derfor i samarbejde med afdelingsbestyrelsen at afholde et socialt arrangement i forlængelse af det kommende afdelingsmøde.

Ud fra den konkrete opsamling kan det ses, at det kun er 1 ud af 4 afdelinger, der har øget sit antal deltagere i afdelingsmødet. Ud fra dette er projektets succeskriterie nr. 2 ikke opfyldt. Administrationens vurdering er dog, at den store variation i deltagelse på tværs af afdelingerne gør det vanskeligt at konkludere om digital udsendelse af mødemateriale isoleret set har betydning for den konkrete deltagelse.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Opgørelse over deltagelse fremgår af **vedlagte bilag 25**.

- 3) Antallet af fremsatte forslag på afdelingsmøder er det samme – eller højere – end de tidligere år.

Tilsvarende deltagelsesgraden er der kigget på antal fremsatte forslag på afdelingsmøder i perioden 2018-2022. Opgørelsen viser også her en betydelig variation. I Astersrækkerne er der i perioden sket en samlet stigning fra 0 til 2 forslag – men et fald fra 8 til 2 forslag fra 2021-2022.

I Eksercerpladsen er der i perioden sket et samlet fald fra 5 til 3 forslag – men en stigning fra 2021-2022 fra 0 til 3 forslag.

I Fresiahus har der de seneste 2 år været fremsat 1 forslag og i Strandlodshus er der i perioden 2018-2022 samlet set sket en stigning fra 2 til 5 fremsatte forslag – men et fald fra 6 til 5 forslag fra 2021-2022.

Ud fra ovenstående kan succeskriterie nr. 3 vurderes at være delvist opfyldt. Tilsvarende succeskriterie nr. 2 er det administrationens vurdering, at den store variation i antal fremsatte forslag på tværs af afdelingerne gør det vanskeligt at konkludere, om digital udsendelse af mødemateriale isoleret set har betydning for det konkrete antal forslag.

Opgørelse over antal fremsatte forslag fremgår af **vedlagte bilag 25**.

- 4-6) Projektets succeskriterier nr. 4-6 besvares samlet neden for. De opstillede succeskriterier er: 4) Beboerne oplever at kommunikationen med KAB/administrationen er tidssvarende og tilfredsstillende, 5) Beboerne oplever at kommunikationen med ejendomskontoret er tidssvarende og tilfredsstillende og 6) Ejendomskontoret oplever, at beboerne er velinformerede i forbindelse med varslinger mv. på samme niveau som før forsøget

Primo maj 2022 har administrationen udsendt et kort digitalt spørgeskema til beboere med oplyst e-mail i pilotafdelingerne. Blandt i alt 402 lejemaal er der indkommet 61 besvarelser, hvilket svarer til en svarprocent på 15 %.

Beboerne er i den udsendte beboerundersøgelse blevet stillet følgende spørgsmål:

- *Hvor tilfreds er du med at modtage indkaldelser og materiale til afdelingsmøder digitalt pr. e-mail?*

Hertil er svaret at 85,2 % er enten meget tilfreds eller tilfreds. 9,8 % har svaret ved ikke og 4,9 % (i alt 3 personer) har svaret utilfreds.

Hertil er ejendomskontorerne blevet forespurgt om eventuelle kommentarer mv. fra beboerne. Ejendomskontorerne's tilbagemelding er fortsat, at de intet har hørt fra beboerne (hverken ris eller ros) om den ændrede form for indkaldelse. Dette kan ses som en indikator på at kommunikationen fungerer tilfredsstillende.

- *Hvor tilfreds er du med at modtage information og varslinger mv. fra ejendomskontoret pr. e-mail?*

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Hertil er svaret, at 81,9 % er meget tilfredse eller tilfredse, 11,5 % ved ikke og 6,6 % (i alt 4 personer) er utilfredse.

- *Oplever du, at kommunikationen med ejendomskontoret og KAB er tidssvarende og tilfredsstillende?*

Hertil har 55,7 % svaret ja, 23 % har svaret nej og 21,3 % har svaret ved ikke.

- *Vil du anbefale andre afdelinger at blive omfattet af forsøg med digital kommunikation?*

Hertil har 75,4 % svaret ja, 3,3 % har svaret nej og 31,3 % har svaret ved ikke.

På baggrund af ovenstående besvarelser er det administrationens vurdering, at projektets succeskriterie nr. 4 og 5 er opfyldt.

I forhold til projektets succeskriterie nr. 6 – om ejendomskontoret oplever, at beboerne er velinformerede i forbindelse med varslinger mv. på samme niveau som før forsøget, er der foretaget interview med enten driftsleder/serviceleder eller assistenten i afdelingerne. Ejendomskontorerne tilbagemeldinger på forsøget er meget positive. Ejendomskontorerne vurderer den digitale kommunikation som en enkel og smidig kommunikationsform og at beboerne er informerede på samme niveau som tidligere. Samtidig giver alle udtryk for ønske om at fortsætte forsøget i de 4 pilotafdelinger.

En opmærksomhed, belært af erfaring fra driftens side er, at man ved digital udsendelse skal være opmærksom på eventuelle mails, der ikke går igennem grundet eventuel fejl i mailadresse. Disse fejlmails skal spores til den rette beboer, som i stedet skal have indkaldelse mv. omdelt pr. post med det formål at sikre korrekt omdeling af indkaldelse, materiale mv.

Ud fra den gennemførte beboerundersøgelse er det administrationens vurdering af projektets succeskriterier 4-6 er opfyldt.

Resultatet af den gennemførte beboerundersøgelse er vedlagt **som bilag 24**.

Det videre forløb

Administrationens anbefaling er, at forsøg med digital kommunikation fortsætter uændret i de 4 pilotafdelinger. I KAB pågår en proces med afdækning af muligheden for at overgå til digital kommunikation mm. for samtlige boligselskaber i KAB-fællesskabet. På denne baggrund er det administrationens vurdering, at SAB skal afvente denne proces inden projektet eventuelt udvides til at omfatte flere pilotafdelinger.

Bilag

Bilag 24: Resultat af beboerundersøgelse

Bilag 25: Opgørelser over antal stillede forslag

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte fortsættelse af digital kommunikation i de udvalgte pilotafdelinger og tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

25. 30-25 Bellahøj I og II – Orientering om status på sager indbragt for tilsynet

KAB har modtaget svar fra det kommunale tilsyn vedrørende driftsforhold i Bellahøj I og II.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Afdelingsbestyrelsen har den 3. juli 2017 rejst en række driftsforhold i afdelingen, som afdelingsbestyrelsen oplever som utilfredsstillende. Kommunen afgør med dette brev en række forhold, der siden henvendelsen har været drøftet med KAB og afdelingsbestyrelsen. KAB har i april 2022 modtaget afgørelse fra det kommunale tilsyn i sagen.

KAB gør sig aktuelt nogle betragtninger om, hvordan administrationen vil forholde sig til tilsynets afgørelse. KAB vil på et senere tidspunkt vende tilbage til organisationsbestyrelsen med en opfølgning på sagen. Afgørelsen er bilagt til organisationsbestyrelsens orientering.

Bilag

Bilag 26: Afgørelse fra det kommunale tilsyn

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. 30-85 Hafniakollegiet – udbetaling af huslejerefusion

Organisationsbestyrelsen er tidligere orienteret om, at SAB var blevet stævnet i sagen. KAB blev første gang bekendt med søgsmålet den 18. januar 2022 i form af et brev fra Københavns Byret.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

KAB Jura har været i dialog med modpartens advokat og der er medio april indgået forlig med de tre konkrete beboere, som har fået nedslag i lejen. Modpartens advokat har efterfølgende hævet sagen. De resterende beboere vil ligeledes få tilbudt nedslag i huslejen bagudrettet. I den forbindelse er beboerne delt op i 4 forskellige kategorier, alt efter hvordan og i hvilket omfang den enkelte beboer har været påvirket af fejl og mangler. Fraflyttede beboere får ligeledes tilbudt refusion af dele af den indbetalte husleje på samme vilkår som de boende.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022

Den samlede tilbudte sum til tidligere og nuværende lejere er 1.450.325 kr., hvilket er inden for rammen på 1.500.000 kr., som er reserveret til formålet af SAB i byggregnskabet. Udbetaling af erstatning er igangsat og forventes afsluttet i løbet af juni 2022.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

27. Udbetaling af SAB-tilskud til opsætning af el-ladestandere i 30-7 Humlevænget og 30-9 Glumsøparken

Organisationsbestyrelsen har besluttet at give tilskud til SAB-afdelinger, der opsætter el-ladestandere. Flere SAB-afdelinger er godt i gang, og derfor udbetales tilskuddet nu til disse afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager indstillingen til efterretning.

Sagsfremstilling

Organisationsbestyrelsen besluttede den 14. januar 2021 at give tilskud på 10.000 kr. til opsætning af ladestandere i SAB-afdelinger. Opsætning af ladestandere skal besluttes på afdelingsmødet.

På afdelingsmøder henholdsvis den 5. april 2022 og 7. april 2022 har 30-7 Humlevænget og 30-9 Glumsøparken nu besluttet at opsætte ladestandere.

Økonomiske konsekvenser

SAB-tilskud til ladestandere udbetales fra Arbejdskapitalen (2 afdelinger x 10.000 kr. = 20.000 kr.)

Det videre forløb

Administrationen udbetaler tilskuddet til afdelingerne. I Glumsøparken er det vedtaget at etablere ladestandere i samarbejde med Carpow. I Humlevænget er det vedtaget at nedsætte en arbejdsgruppe, der arbejder videre med etablering af ladestandere – herunder at indhente tilbud.

Kommunikation

Kundecentret vil sørge for at formidle historien om opsætning af ladestandere i SAB-afdelinger, og at SAB har understøttet dette grønne tiltag, når ladestanderne tages i brug.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 17. juni 2022

Udsendt den 29. juni 2022