

Referat

Møde den 27. oktober 2022
Udsendt den 2. november 2022

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 27. oktober 2022, kl. 17.30 Scandic Copenhagen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Gertie Elleby, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn, Lise Buhelt og Mogens Hansen

Pernille Høholt-Larsen forlod mødet kl. 18.00 under punkt 2, og deltog dermed ikke under selve beslutningen i punktet.

Afbud fra: Frank Sass og Flemming Balle

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær (pkt. 2), kundeforf Louise Lind, chefkonsulent Lasse Welander-Haahr, chefkonsulent Ragavan Rudran (referent), specialkonsulent Gry Abrahamsen og områdechef Finn Larsen (pkt. 2)

Indholdsfortegnelse

1. Beslutning om afgivelse af tilbud på nybyggeri i Bystævneparken	2
2. 30-25 Bellahøj I og II (fortroligt – udsendt den 26. oktober 2022)	3

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Påtænkt påbud efter § 165 stk. 1.	7
Bilag 2: Agterskrivelse om påtænkt påbud	7
Bilag 3: Notat vedrørende lejeforhold	7
Bilag 4: Bilag til notat vedrørende lejeforhold	7
Bilag 5: Beboerinformation udsendt den 26. oktober 2022	7
Bilag 6: Pressemeddelelse udsendt den 26. oktober 2022	7

Møde den 27. oktober 2022
Udsendt den 2. november 2022

1. Beslutning om afgivelse af tilbud på nybyggeri i Bystævneparken

Baggrund

Københavns Kommune har udbudt opførelse af et større plejecenter i Bystævneparken til almene boligorganisationer. Projektet er på ca. 250 boliger samt 3.000 m² serviceareal, i alt 21.000 m².

Der skal afgives tilbud den 20. december 2022. Tilbuddet omfatter arkitekturovervejelser og fordrer derfor tilknytning af eksterne rådgivere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender, at KAB udarbejder et tilbud på det udbudte projekt, og at der i den forbindelse indgås aftale med teknisk rådgiver og afholdes administrative omkostninger for op til 250.000 kr., der lægges ud af boligorganisationens dispositionsfond, men efterfølgende søges indfinansieret i byggesagen, hvis den vindes.

Sagsfremstilling

Kommunen har udviklet et nyt bykvarter på det areal i Husum, der i dag udgøres af den store plejecenterbebyggelse, Bystævneparken. Der skal fortsat være plejecenter på den nederste del af arealet, og det har kommunen nu besluttet at udbyde til alle almene boligorganisationer.

Projektet omfatter 250 plejeboliger samt 3.000 m² serviceareal, i alt 21.000 m². Den samlede anlægsramme er ca. 650 mio. kr.

Der arbejdes ud fra følgende tidsplan:

Samarbejdsaftale mellem boligorganisationen og SUF	31. januar 2023
Aflevering af dispositionsforslag og skema A-ansøgning	3. kvartal 2023
Endelig vedtagelse af lokalplan	Primo 2024
Skema A-tilsagn	Primo 2024
Byggestart	Primo 2025

Det er forholdsvis krævende bedømmelseskriterier, som er fastlagt for tilbudsafgivelsen, Især punkt 3. Det er imidlertid en stor og spændende byggemulighed, som administrationen anbefaler, at boligorganisation vil engagere sig i.

Procesforståelse

- Boligorganisationens forslag til håndtering af design- og udførelsesfasen vurderes at kunne tilføre værdi.
- Relevant og rettidig inddragelse af brugerrepræsentanter gennem alle projektfaser.
- Relevant og rettidig inddragelse af øvrige interessenter, rådgivere, konsulenter m.fl.

Referat

Møde den 27. oktober 2022

Udsendt den 2. november 2022

Organisation og tilbudte kompetencer

Det tilbudte team er organiseret således, at tekniske rådgivere, konsulenter og entreprenører inddrages bedst muligt i de enkelte faser gennem hele plan-, design- og udførelsesfasen.

De tilbudte nøglemedarbejdere besidder erfaring med gennemførelsen af alle de forskellige projektfaser samt opførelse af almene plejehjem.

Arkitektoniske intentioner, innovation og bæredygtighed

- At der tilbydes en overordnet vision for bebyggelsens ydre design.
- At plejehjemsbeboernes behov og personalets arbejdsmiljø tilgodeses gennem de arkitektoniske intentioner.
- At løsninger og materialer sikrer et langtidsholdbart, energioptimeret og bæredygtigt byggeri.

For at sikre at der kan afgives et attraktivt tilbud, er det nødvendigt at tilknytte arkitektbistand, der kan arbejde med i hele byggeperioden og samtidig kunne stille et stærkt hold, der kan vinde en konkurrence.

Budget for tilbudsafgivelse:

Arkitekt og bæredygtighedsrådgivning:	150.000 kr.
KAB-omkostninger:	50.000 kr.
Diverse tryk mv:	<u>50.000 kr.</u>
I alt:	250.000 kr.

Beslutning

Louise Lind orienterede på mødet om tilbudsstrategien. Boligforeningen 3B går ligeledes ind i konkurrencen. Hvis 3B vinder konkurrencen, godtgør 3B udgiften på 250.000 kr. til SAB, og omvendt hvis SAB vinder, skal 3B godtgøres.

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen, og 250.000 kr. der lægges ud af boligorganisationens dispositionsfond skal efterfølgende søges indfinansieret i byggesagen, hvis den vinder. Organisationsbestyrelsen accepterede præmissen om at godtgøre 3B for deres afholdte udgifter i sagen, såfremt SAB vinder udbuddet.

2. 30-25 Bellahøj I og II (fortroligt – udsendt den 26. oktober 2022)

Baggrund

Organisationsbestyrelsen blev den 19. oktober 2022 orienteret om foreløbigt notat vedrørende de statistiske forhold samt heraf følgende ændringer i behovet for genhusning og evakuering af beboerne i Bellahøj II. Notatet er fremsendt sammen med udsendelse af referatet. Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet, at alle opsagte boliger i SAB – med undtagelse af boliger i Herlev Kommune - fra dags dato holdes tilbage og ikke sendes i tilbud samt at påbegynde planlægningen af kontrolleret genhusning af de berørte bygninger i SAB II.

Møde den 27. oktober 2022

Udsendt den 2. november 2022

Organisationsbestyrelsen udbad sig samtidigt oplysninger vedrørende de økonomiske og juridiske forhold angående en planlagt genhusning af beboerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning:

- drøfter høringen vedrørende påtænkt påbud om genhusning og drøfter indholdet i høringssvaret.
- bemyndiger administrationen til i samarbejde med formandskabet at udarbejde og fremsende endeligt høringssvar i sagen på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger.
- drøfter indholdet af notat vedrørende lejeforhold, samt hvorvidt organisationsbestyrelsen har behov for yderligere juridiske baggrundsoplysninger i sagen.
- beslutter udlejningsstop i hele SAB, frem til de fornødne permanente genhusningsboliger er tilvejebragt, samt informerer afdelingsbestyrelserne i hele SAB herom.
- beslutter at anmode 3B og AKB, København om at stille genhusningsboliger til rådighed for permanent genhusning af beboerne fra SAB II.
- bemyndiger administrationen til at rette løbende henvendelse til andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet eller udenfor KAB-Fællesskabet, såfremt behovet opstår eksempelvis i forbindelse med specifikke genhusningsønsker uden for Københavns Kommune.
- beslutter at påbegynde genhusning af beboerne i SAB II.
- beslutter at formandskabet bemyndiges til – i samarbejde med administrationen – at beslutte hvilke af SAB's beboergrupper, der skal prioriteres højest i genhusningsøjemed.

Sagsfremstilling

Herunder følger en tematisk fremstilling af de væsentligste af sagens aktuelle problemstillinger. Fremstillingen vil blive suppleret af en mundtlig gennemgang på mødet.

Opdatering af beredskabsplanen

Administrationen er i dialog med Københavns Beredskab vedrørende behovet for at opdatere beredskabsplanen jf. de ændrede varslingsniveauer samt den heraf følgende nedsættelse af varslings tidspunktet. Der er ligeledes et øget fokus på at holde det interne beredskab i KAB ajour og opdateret jf. de ændrede varslingsniveauer.

I forbindelse med opdateringen af beredskabsplanen har der været en særlig dialog med Børne- og Ungdomsforvaltningen i Københavns Kommune vedrørende de 2 børneinstitutioner, der er beliggende inden for evakueringszonen. Københavns Kommune påtænker at genhuse daginstitutionerne. Det kan i den forbindelse medføre et betragteligt lejetab i SAB III. Lejetabet skal dækkes af dispositionsfonden.

Møde den 27. oktober 2022

Udsendt den 2. november 2022

Høring om påtænkt påbud om genhusning

KAB har på vegne af SAB den 24. oktober 2022 modtaget høringsskrivelse fra Københavns Kommune vedrørende påtænkt påbud efter § 165 stk. 1.

Høringsskrivelsen er bilagt som **bilag 1**.

Forvaltningen skriver her at " *Alt taget i betragtning finder forvaltningen det ikke længere for-
eneligt med en forsvarlig drift at fortsætte udlejningen af bebyggelsen. I medfør af lov om al-
mene boliger § 165, stk. 1 påbyder forvaltningen derfor boligorganisationen at afvikle udlejnin-
gen af bebyggelsen i løbet af et år. Der skal hvert kvartal fremsendes en redegørelse for
fremdriften i afviklingen.*"

Det bemærkes at påbuddet omfatter alle 6 bygninger i SAB II, men ikke bygninger i SAB I.
Det bør overvejes, hvorvidt det er hensigtsmæssigt, at der udstedes påbud til alle 6 bygnin-
ger, eller blot til de tre der er mest udsatte.

Høringsfristen i sagen er den 7. november 2022.

Beboerdemokratiske forhold

Københavns Kommune har den 24. oktober 2022 fremsendt "Agterskrivelse om påtænkt på-
bud efter almenboliglovens § 165, stk. 1" til afdelingsbestyrelsen v. formanden for afdelings-
bestyrelsen. Se **Bilag 2**. Københavns Kommune beder i henvendelsen om afdelingsbestyrel-
sens bemærkninger til det påtænkte påbud om at afvikle udlejningen af bebyggelsen inden 1
år.

Der har den 25. oktober 2022 været afholdt møde i følgegruppen. På organisationsbestyrel-
sens møde vil administrationen orientere om drøftelserne på mødet herunder afdelingsbesty-
relsens umiddelbare stillingtagen i sagen.

Juridiske forhold

Notat om lejeforhold er vedlagt som **Bilag 3**. Bemærk at notatet er udarbejdet i december
2021, hvorfor de anførte datoer er uaktuelle. Indholdet af skrivelsen er dog stadig gældende.

Konklusionen er, at SAB anbefales, senest ved modtagelsen af et påbud fra Københavns
Kommune om rømning af ejendommene, at varsle de berørte lejere om, at de skal fraflytte
deres lejemål hurtigst muligt og senest 3 måneder fra modtagelsen af varslingsskrivelsen.
Varslingen skal ske med henvisning til almen-lejelovens §§ 32-33.

Såfremt SAB på det varslede tidspunkt kan konstatere, at kravet om fraflytning ikke er efter-
kommet, kan SAB bringe det/de pågældende lejemål til øjeblikkeligt ophør med henvisning til
almenlejelovens § 90, stk. 1, nr. 3.

SAB kan samtidig anmode fogedretten om at gennemtvinge SAB's besiddelseskrav ved ef-
fektivt at udsætte den/de pågældende lejer(e). Fundamentet for et sådant besiddelseskrav vil
i første omgang være varslingen om fraflytning bilagt relevant dokumentation (som

Møde den 27. oktober 2022

Udsendt den 2. november 2022

minimumrømningspåbuddet samt det underliggende tekniske notat), men kan om nødvendigt senere udvides med en eventuel ophævelsesskrivelse.

Som følge af sagsbehandlingstider ved fogedretten er der – navnlig hvis flere lejere ikke ønsker at fraflytte ejendommen frivilligt – en vis risiko for, at der fortsat vil være lejere i ejendommene efter deadline.

Denne risiko kan ikke fuldt ud afbødes ved hjælp af almenlejelovens regler, men boligselskabet vil som regel i et vist omfang kunne sikre beboernes samarbejdsvilje gennem tidlig dialog.

SAB bør derfor på det tidligst mulige tidspunkt varsko de berørte lejere om, at man forventer at skulle varsle alle beboere om fraflytning af lejemålene hurtigst muligt.

SAB vil ikke ved at varsle lejerne om fraflytning blive frigjort fra lejeaftalerne, hvorfor SAB samtidig med varslingen om fraflytning skal opsig de pågældende lejeforhold med de dertil gældende opsigelsesvarsler. Lejerne kan gøre indsigelse mod opsigelsen af lejeaftalen, men en sådan indsigelse vil ikke formelt kunne forhindre SAB i ved fogedrettens bistand at gennemtvinge det besiddelseskrav, som følger af varslingen om fraflytning i medfør af almenlejelovens §§ 32-33.

Eftersom lejemålene kan opsiges i medfør af almenlejelovens § 85, stk. 1, nr. 1, har SAB pligt til at genhuse lejerne i medfør af almenlejelovens §§ 86 og 86 a.

Da det må have formodningen imod sig, at SAB kan stille (permanente) genhusningsboliger til rådighed for alle beboere senest 1. januar 2023, kan det være nødvendigt at genhuse nogle beboere midlertidigt, herunder f.eks. i pavilloner eller på hotel, ligesom det kan være nødvendigt at indgå aftaler med beboerne om selv at sørge for genhusning frem til det tidspunkt, hvor SAB kan stille en permanent genhusningsbolig til rådighed.

Genhusning

Med henblik på at tilvejebringe det nødvendige antal boliger inden udgangen af 2023 er det nødvendigt med et totalt udlejningsstop i hele SAB minus de to afdelinger i Herlev Kommune. Det skønnes derudover nødvendigt at forespørge 3B og AKB, København om at stille genhusningsboliger til rådighed i Københavns Kommune. Det skønnes umiddelbart, at det nødvendige antal boliger i Københavns Kommune på den baggrund kan tilvejebringes inden udgangen af 2023. Såfremt dette ikke er tilfældet, kan det blive nødvendigt at forespørge andre boligselskaber i eller udenfor KAB-Fællesskabet. Der vil ligeledes være en dialog med Københavns Kommune med henblik på at undersøge muligheden for at kunne inddrage boliger der returneres fra boliganvisningen.

SAB har tidligere besluttet at tilbyde permanent genhusning til beboerne i SAB I grundet fare i forbindelse med en eventuel længerevarende lejlighedsbrand. Der er aktuelt 70 beboere, der har taget imod dette tilbud. Derudover er genhusningsprocesser igangsat i en række af de

Møde den 27. oktober 2022
Udsendt den 2. november 2022

afdelinger, hvor der er helhedsplaner i gang. Det skal drøftes hvilke beboergrupper, der skal prioriteres først.

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser af den fremrykkede genhusningsproces forventes at blive betragtelige.

Derudover vil der som nævnt i afsnittet vedrørende beredskabsplanen komme udgifter til tomgang i institutionslejemålene, såfremt Københavns Kommune beslutter af genhuse/opsige institutionslejemålene i Bellahøj III. Lejeindtægten på institutionslejemålene udgør 737.400 kr. årligt.

Kommunikation

Der er den 26. oktober 2022 uddelt information til beboerne. Se **bilag 5**. Der afholdes beboermøder hhv. den 31. oktober og den 2. november 2022. Fokus vil her være hhv. på beredskabsplanen og de ændrede varslingsniveauer og genhusning. Der er onsdag den 26. oktober udsendt pressemeddelelse i sagen. Se vedlagte **bilag 6**.

På mødet vil administrationen orientere om henvendelser, som er kommet på baggrund af den udsendte kommunikation i sagen.

Videre proces

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om udviklingen i sagen.

Bilag:

- Bilag 1: Påtænkt påbud efter § 165 stk. 1.
- Bilag 2: Agterskrivelse om påtænkt påbud
- Bilag 3: Notat vedrørende lejeforhold
- Bilag 4: Bilag til notat vedrørende lejeforhold
- Bilag 5: Beboerinformation udsendt den 26. oktober 2022
- Bilag 6: Pressemeddelelse udsendt den 26. oktober 2022.

Beslutninger

Organisationsbestyrelsen drøftede høringen vedrørende påtænkt påbud om genhusning og drøftede indholdet i høringssvaret. Det blev besluttet at give administrationen bemyndigelse til i samarbejde med formandskabet at udarbejde og fremsende endeligt høringssvar i sagen på baggrund af de på mødet faldne bemærkninger.

Indholdet af notat vedrørende lejeforhold blev drøftet, samt hvorvidt organisationsbestyrelsen har behov for yderligere juridiske baggrundsoplysninger i sagen. Der var ingen yderligere bemærkninger hertil.

Det blev besluttet at iværksætte udlejningsstop i hele SAB, frem til de fornødne permanente genhusningsboliger er tilvejebragt, samt at informere afdelingsbestyrelserne i hele SAB

Møde den 27. oktober 2022

Udsendt den 2. november 2022

herom. Afdelinger udenfor Københavns Kommune er undtaget for udlejningsstop, men vil dog være åben for genhusning af beboere fra Bellahøj.

Det blev besluttet at anmode 3B og AKB, København om at stille genhusningsboliger til rådighed for permanent genhusning af beboerne fra SAB II.

Det blev besluttet at bemyndige administrationen til at rette løbende henvendelse til andre boligselskaber i KAB-Fællesskabet eller udenfor KAB-Fællesskabet, såfremt behovet opstår eksempelvis i forbindelse med specifikke genhusningsønsker uden for Københavns Kommune.

Det blev besluttet at påbegynde processen omkring opsigelser og permanent genhusning af beboerne. Det blev besluttet, at de tre blokke (SAB 2 4-6) med størst risiko genhuses senest med udgangen af 2023, mens de andre tre blokke (SAB 2 1-3) genhuses senest udgangen af juni 2024.

Det blev besluttet, at formandskabet bemyndiges til – i samarbejde med administrationen – at beslutte hvilke af SAB's beboergrupper og genhusninger i forbindelse med helhedsplaner, der skal prioriteres højest i genhusningsøjemed.

Sagen er ikke længere underlagt fortrolighed.

3. Eventuelt

Sanne Kjær orienterede om samarbejdet med den socialøkonomiske virksomhed Settlementet, som KAB har indgået en aftale med. Settlementet kan tilbyde gældsrådgivning, som er et gratis og uafhængigt tilbud til de beboere, der ønsker det. Med markante stigende energipriser på f.eks. el, er der en forventning om, at nogle beboere får svært ved at opretholde huslejebetalingerne. Der er i øjeblikket en stigende tendens i antallet af betalingspåmindelser, og det forventes, at niveauet for restancer vil være stigende i 4. kvartal 2022.