

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Organisationsbestyrelsesmøde den 30. oktober 2020, kl. 09.00 Mødet blev afviklet elektronisk

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

Afbud: Jeanette Staudorf,

Administrationen: Kundecheff Annette Birkov, chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm.

Indholdsfortegnelse

1.	30-33 Børnegården i Vanløse – udvikling af Børnegården og sammenhæng til den generelle byudvikling i Vanløse Vest	3
2.	30-34 Margrethegården – udvikling af Margrethegården	4
3.	30-22 Elleparken - Projekt om udvikling i samarbejde med privat investor.....	6
4.	Nye studieboliger i Valby – træbyggeri ved Gammel Køge Landevej	7
5.	Vejlands Kvarter – Den almene storbylandsby	10
6.	Et synligt og stolt SAB	12
7.	Ny udvalgsstruktur for SAB	14
8.	Dispositionsfond – omdisponere reservation til trækningsret	15
9.	30-94 Protokollering af mailgodkendelse: Fremtidens Sølund - ny status - forsinkede godkendelse af aftaler i kommunen	16

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Projekt Beboerlokale og Butik i Elleparken	7
Bilag 2: Ansøgning til Boliglaboratoriet	9
Bilag 3: Generationernes træhus i Valby	9
Bilag 4: Aktiviteter Generationernes Træhus	9
Bilag 5: Invitation til interessetilkendegivelse for almen boliger i Vejlands Kvarter.....	11
Bilag 6: Vejlands Kvarter del 1.....	11
Bilag 7: Vejlands Kvarter del 2.....	11
Bilag 8: Oversigt over eksisterende faste udvalg	15

SAB

Udsendt den 2-11-2020

1. 30-33 Børnegården i Vanløse – udvikling af Børnegården og sammenhæng til den generelle byudvikling i Vanløse Vest**Indledning**

Børnegården i Vanløse er en af flere børneinstitutioner, som er ejet af SAB, men hvor der er hjemfald til Københavns Kommune. Hjemfaldet på Børnegården udløber i 2030 og det er derfor nødvendigt, at SAB tager stilling til, om Børnegården skal søges frikøbt inden hjemfaldet udløber samt til de fremtidige anvendelsesmuligheder, hvis institutionen frikøbes.

Indstilling

Det indstilles

- At organisationsbestyrelsen drøfter sagen
- At organisationsbestyrelsen beslutter at afsøge mulighed for udvikling af nye almene boliger på Børnegårdens areal med SAB som bygherre – herunder at undersøge prisen for frikøb af hjemfald.
- At administrationen på vegne af SAB anmoder Københavns Kommune om at reservere grundkapital til projektet.
- At organisationsbestyrelsen afsætter 350.000 kr. i risikovilligt udlæg fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A

Sagsfremstilling

Vanløse er med sine store grønne områder, metroforbindelse og varierede butiksliv blevet en attraktiv bydel for især børnefamilier, der søger væk fra brokvarterne. Der er et stort behov for moderne almene familieboliger og for gode betalbare ungdomsboliger i Vanløse. Bydelen er derfor et meget interessant område for den almene boligsektor.

Både 3B og SAB har en række projekter for de enkelte afdelinger på tegnebrættet og Københavns Kommune er også i gang med at investere i området.

Både SAB og 3B har institutioner i området. Institutionerne i området har generelt i mange år været velfungerende og attraktive, men står nu over for grundlæggende udfordringer i forhold til moderne krav til drift. Ved at samtænke omdannelser, der adresserer disse udfordringer, opstår der en enestående mulighed for skabe et mere sammenhængende område ved en delvis nedrivning og ombygning samt nybyggeri. Institutionernes attraktive legepladser er i dag opdelt og gemt væk bag indhegning. Ved at samtænke institutionstilbud i området og de friarealer der er tilgængelige både på egne og andres matrikel, er der potentialer for at optimere og øge attraktiviteten af områdets tilbud både i dagligdagen og uden for institutionernes åbningstider.

På baggrund af ovenstående er der derfor rigtig god synergi i at se området Vanløse Vest i en større sammenhæng og indtænke udviklingen af Børnegården ind i denne større ramme fremfor at udvikle isolerede 'frimærkeprojekter'.

SAB

Udsendt den 2-11-2020

SAB ejer Børnegården i Vanløse. Servitutten forfalder i april måned i året 2030. Det fremgår også af denne deklaration, at tilbagekøbssummen er den, som Samvirkende Boligselskaber købte ejendommen for tilbage i 1950. Købesummen var kr. 40.000,00. Der vil ikke blive tillagt markedsværdi oveni denne købesum.

Bygningerne har ikke et umiddelbart renoveringsbehov, men fremstår generelt nedslidte. Børnegården har en attraktiv placering og det vil i lyset af placeringen centralt i Vanløse og i nærhed af andre SAB-afdelinger være rentabelt at opføre boliger på matriklen.

Administrationen anbefaler derfor, at prisen på frikøb undersøges og om det som følge heraf vil være muligt at frikøbe afdelingen med henblik på at opføre almene boliger på grunden – alternativt at frasælge grunden til private.

Økonomiske konsekvenser

Organisationsbestyrelsen bedes godkende et risikovilligt udlæg på 350.000 kr. Pengene skal bruges til forbrugt tid med kommunen og udvikling og juridisk bistand indtil Skema A. På mødet bliver det konkrete budget for anvendelsen af midlerne fremlagt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afsøge mulighed for udvikling af nye almene boliger på Børnegårdens areal med SAB som bygherre – herunder at undersøge prisen for frikøb af hjemfald samt pris for udsættelse af hjemfaldet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at administrationen på vegne af SAB anmoder Københavns Kommune om at reservere grundkapital til projektet.

Organisationsbestyrelsen afsatte 350.000 kr. i risikovilligt udlæg fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A.

2. 30-34 Margrethegården – udvikling af Margrethegården

Indledning

Organisationsbestyrelsen drøftede senest sagen den 12. juni 2020, hvor de gav administrationen bemyndigelse til at drøfte udviklingsmulighederne for Margrethegården med Københavns Kommune. Organisationsbestyrelsen opfordrede i forbindelse med drøftelsen på mødet den 12. juni 2020 til, at der tænkes i at indarbejde alternative boformer, hvis der skal bygges flere boliger i området – f.eks. "oldekoller" eller andre boformer til ældre. Formålet hermed kan være at skabe et attraktivt botilbud til seniorer, som bor i et af de mange nærliggende villakvarterer.

Indstilling:

Det indstilles

- At organisationsbestyrelsen drøfter sagen

SAB

Udsendt den 2-11-2020

- At organisationsbestyrelsen beslutter at undersøge nærmere forhold og arbejde for at udvikle et projekt med almene seniorvenlige boliger på Margrethegårdens areal med SAB som bygherre
- At Københavns Kommune anmodes om at reservere en grundkapital i projektet samt at igangsætte en lokalplansproces, der kan skabe mulighed for opførsel af almene seniorvenlige boliger på Margrethegårdens areal.
- At organisationsbestyrelsen afsætter 350.000 kr. i risikovilligt udlæg fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A.

Sagsfremstilling

Margrethegården i Valby er en selvstændig afdeling under SAB, som anvendes af den selvejende børneinstitution Margrethegården. Ejendommen er omfattet af hjemfald. Servitutten forfalder i april måned i året 2040. Det fremgår af deklarationen, at ejendommen kan købes tilbage af kommunen til den købesum, som Samvirkende Boligselskaber købte det for tilbage i 1949. Købesummen var kr. 48.000,00. Der vil ikke blive tillagt markedsværdi oveni denne købesum.

Ejendommen er nedslidt og særligt taget er i en kritisk tilstand og bør skiftes hurtigst muligt. Der er ikke likvide midler til rådighed i afdelingen til en udskiftning og hvis tagudskiftningen skal leve op til det nye energikrav for denne type bygninger ved en renovering, der er så omfangsrig, som udskiftning af tag, skal isolering og konstruktion tilrettes og udskiftes og der skal etableres varmegenindvinding m.v.

Idet hjemfaldet på afdelingen udløber i 2040, kan det blive svært at hjemtage et realkreditlån på normale vilkår idet de arbejder, der skal udføres, typisk skal finansieres med et 30-årigt lån. Margrethegården ligger på Retortvej i trekanten, der støder op til Grønttorvet, dvs. i et område der er i rivende udvikling. Den matrikel, hvor Margrethegården ligger, er derfor attraktiv i forhold til den samlede udvikling af SAB's aktiviteter i området.

På baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning i 2019 og senest den 12. juni 2020, om at undersøge udviklingsmulighederne for Margrethegården med henblik på at træffe beslutning om, hvorvidt Margrethegården skal renoveres og bestå som daginstitution, eller om matriklen kan fortættes og anvendes til andre/flere formål, er der behov for en nærmere undersøgelse af udviklingsmulighederne for grunden herunder betydningen af hjemfaldforpligtigelsen.

Administrationen foreslår i forlængelse af organisationsbestyrelsens drøftelse på mødet den 12. juni 2020 samt en analyse af SAB's øvrige boligtilbud i området, der primært er familieboliger og ungdomsboliger, at der arbejdes med at udvikle seniorvenlige boliger på matriklen. Dette behov giver ligeledes god mening i forhold til området som helhed samt i forhold til 3B's kommende plejecenter i Folehaven.

Økonomiske konsekvenser

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Organisationsbestyrelsen bedes godkende et risikovilligt udlæg på 350.000 kr. Pengene skal bruges til forbrugt tid med kommunen, udvikling og juridisk bistand indtil Skema A.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at undersøge nærmere forhold – herunder friløb af hjemfald - og arbejde for at udvikle et projekt med almene seniorvenlige boliger på Margrethegårdens areal med SAB som bygherre

Organisationsbestyrelsen besluttede at Københavns Kommune anmodes om at reservere en grundkapital i projektet samt at igangsætte en lokalplansproces, der kan skabe mulighed for opførsel af almene seniorvenlige boliger på Margrethegårdens areal.

Organisationsbestyrelsen afsatte 350.000 kr. i risikovilligt udlæg fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A.

3. 30-22 Elleparken - Projekt om udvikling i samarbejde med privat investor.

Indledning

Organisationsbestyrelsen behandlede senest sagen den 18. september 2017, hvor de besluttede at arbejde videre med forslaget. Efterfølgende har administrationen arbejdet videre med projektet i samarbejde med Innovator A/S, samt været i dialog med Københavns Kommune samt 3B, der har planer om udviklingen af erhverv på den anden side af Folehaven.

Indstilling

Det indstilles

- At organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og genbekræfter, at der skal arbejdes videre med at realisere projektet.

Sagsfremstilling

I samarbejde med Innovator A/S har administrationen løbende haft drøftelser om mulige fortætningsprojekter. I Elleparken er der udviklet et skitseprojekt omhandlende hjørnegrundstykket ud til Folehaven/Gl. Køge Landevej.

Organisationsbestyrelsen blev præsenteret for skitseprojektet i september 2017 og besluttede her at gå videre med at udvikle dette. Skitseprojektet er efterfølgende blevet udviklet yderligere og vedlægges denne indstilling til orientering.

Tanken er at opføre en bygning, der kan indeholde en dagligvarebutik, nye fælleslokaler til beboerne (muligvis tillige fælles med Gårdhavehusene, Astersrækkerne og andre SAB-afdelinger i Valby, fælles ejendomskontor for Servicecenter Valby samt eventuelt en privat lægepraksis.

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Det vurderes, at beliggenheden er god i forhold til såvel ejendomskontor til fælles drift for området som fælles beboerlokaler for afdelingerne. Samtidig må det konstateres, at det nuværende beboerlokale i Elleparken, som ligger i en fugtig kælder, ikke er tidssvarende. Ejendomskontoret i Elleparken kan ikke udvides til at huse et større driftsfællesskab og bestyrelsen har ikke hensigtsmæssige mødefaciliteter. Endelig kan et supermarked være med til at løfte det øvrige butiksliv i SAB's erhvervslokaler i Elleparken.

Projektet udgør en unik mulighed for at etablere et fælles kvarterhus og ejendomskontor for center Valby uden udgifter for afdelingen/afdelingerne. Afdelingsbestyrelsen i Elleparken har fået forelagt ideen og er positiv.

Der har i den forbindelse været forskellige planmæssige forhold, der skulle afklares med Københavns Kommune og først i august 2020 har Teknik- og Miljøforvaltningen meddelt, at de finder basis for at indsende en anmodning om, at der udarbejdes et lokalplansforslag for projektet.

Projektet gennemføres uafhængigt af den kommende fysiske helhedsplan i afdelingen.

Økonomiske konsekvenser

Grundtanken i økonomien er, at projektet med dagligvarebutik kan bære hele projektøkonomien. Det er således planen, at projektet kan gennemføres uden udgifter for afdelingen. Den endelige afklaring af projektøkonomien vil først foreligge efter udarbejdelse af lokalplansforslaget.

Videre proces

Innovator A/S har i september 2020 efter aftale med administrationen indsendt anmodning om udarbejdelse af plangrundlag for projektet til Københavns Kommune. Københavns Kommune har efterfølgende meddelt, at kommunen er indstillet på at igangsætte afklaringsfasen, som er en del af lokalplanprocessen. I afklaringsfasen vil der blandt andet være behov for at drøfte følgende: Trafikale forhold herunder parkering og varelevering, friareal og bebyggelsens størrelse og udformning. Københavns Kommune har et servicemål for 64 uger for lokalplansarbejdet. Det forventes derfor, at der tidligst kan være en afklaring af projektet i starten af 2022.

Bilag 1: Projekt Beboerlokale og Butik i Elleparken

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede, at der skal arbejdes videre med at realisere projektet.

Der skal i det videre arbejde være særlig fokus på parkerings- og tilkørselsforhold, samt på at sikre en generel udvikling af de eksisterende erhvervslokaler.

4. Nye studieboliger i Valby – træbyggeri ved Gammel Køge Landevej

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Indledning

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 12. juni 2020 at afsætte 250.000 kr. til udviklingen af Generationernes Træhus. I forbindelse med beslutningen blev der lagt vægt på, at organisationsbestyrelsen inddrages i udviklingen af konceptet. KAB har i juli 2020 indsendt en ansøgning til Boliglaboratoriet om støtte til at udvikle et koncept for træbyggeri. KAB har i august 2020 fået meddelelse om, at ansøgningen er imødekommet. Ansøgningen fremgår af Bilag 2. KAB er i forbindelse med udviklingen af Generationernes Træhus i dialog med Københavns Kommune om muligheden for at bygge et kollegiebyggeri – Generationernes Studiehus – på et byggefelt langs Gammel Køge Landevej ved indgangen til Grønttorvet. Konceptet er kort beskrevet i bilag 3.

Indstilling

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen beslutter at indgå i udviklingen af nye almene studieboliger i på "Valby grunden" herunder eventuelt at samarbejde med Københavns Kommune om at opføre en ny børneinstitution som en del af byggeriet.
- At organisationsbestyrelsen beslutter at anmode Københavns Kommune om at godkende, at SAB bliver bygherre på de almene studieboliger
- At organisationsbestyrelsen beslutter at anmode Københavns Kommune om at reservere en grundkapital i projektet
- At organisationsbestyrelsen afsætter et risikovilligt udlæg på 400.000 kr. fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A. Midlerne indfinansieres i byggesagen.
- At organisationsbestyrelsen udpeger 2 repræsentanter til en følgegruppe for projektet

Sagsfremstilling

I Valby lige ved Grønttorvet vil vi arbejde med et andet slags Generationernes byhus – nemlig Generationernes Studiehus. SAB tilbydes hermed at blive bygherre på projektet.

Med dette projekt vil vi kunne skabe en ny type højt byhus bygget miljømæssigt bæredygtigt i træ. Et socialt bæredygtigt hus med fællesskab og delekultur som omdrejningspunkt – og et hus, som alle lag i samfundet har råd til at bo i.

Vi lærer hele livet og mange studerer også gennem flere livssituationer. Det kræver en anden slags boligtilbud; boliger til studieaktive på tværs af generationerne. Her skal være plads til det at være en familie med studieaktive forældre, der skal være plads til senioren, der vender tilbage til skolebænken og til den, der bytter job ud med studieliv.

Det kræver en anden slags fællesskaber, hvor man kan løfte og hjælpe hinanden i en periode, hvor økonomien er stram, men lærelysten er høj. Her skal der arbejdes med de midlertidige

SAB

Udsendt den 2-11-2020

tiltag, da studieboliger er midlertidige boliger. Vi vil fokusere på at skabe mulighed for en slags selvforsyning, der kræver deltagelse fra beboerne – du kan dyrke din aftensmad, hvis du vil og du kan afgive eller modtage møbler, bøger etc. – en deleøkonomi som bygningen skal fremelske.

I bygningens underetager ønsker Københavns Kommune en børnehave. Dette skal dog endelig afklares i forhold til kommunens samlede analyse af kapacitetsbehovet i Valbyområdet. Denne dialog pågår.

Projekts data

Areal og boligantal: 7000 m2 byggeret. Ca. 80 boliger

Højde: 5-6 etager

Videre proces

Bilag 4 viser de forskellige niveauer for arbejdet med udviklingen af Generationernes Træhus. Den følgegruppe, der udpeges på mødet, vil blive inddraget på alle niveauer – dvs. både i konceptudviklingen og i forhold til det konkrete projekt i Valby.

I forhold til den konkrete sag i Valby er der aktuelt en dialog med Københavns Kommune omkring grundkøbet. Samtidigt skal der udarbejdes en lokalplan, der muliggør byggeriet. Det forventes at lokalplanen kan være klar i 2022 og byggegrænsen kan opstartes umiddelbart herefter.

Bilag 2: Ansøgning til Boliglaboratoriet

Bilag 3: Generationernes træhus i Valby

Bilag 4: Aktiviteter Generationernes Træhus

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i udviklingen af nye almene studieboliger i på matriklen herunder eventuelt at samarbejde med Københavns Kommune om at opføre en ny børneinstitution som en del af byggeriet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at anmode Københavns Kommune om at godkende, at SAB bliver bygherre på de almene studieboliger

Organisationsbestyrelsen besluttede at anmode Københavns Kommune om at reservere en grundkapital i projektet

At organisationsbestyrelsen afsatte et risikovilligt udlæg på 400.000 kr. fra Dispositionsfonden til udvikling af projektet frem mod Skema A. Midlerne indfinansieres i byggesagen.

Organisationsbestyrelsen udpegede Morten Bekholm, Bjørn Olsen og Flemming Balle til en følgegruppe for projektet

SAB

Udsendt den 2-11-2020

5. Vejlands Kvarter – Den almene storbylandsby

Indledning

Den 1. oktober 2020 fik KAB besked om, at SAB og 3B har fået tilbud om at bygge i alt 8000 m² tilsammen i Vejlands Kvarter. Tilbuddet omhandler byggefelt A2 "Den almene storbylandsby".

Indstilling

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen beslutter at indgå i udviklingen af nye almene boliger i Vejlands Kvarter, i sammen arbejde med Pension Danmark
- At Københavns Kommune anmodes om at godkende, at SAB bliver bygherre på de almene boliger
- At Københavns Kommune reserverer en grundkapital i projektet
- At der betales et projektudviklingshonorar på op til 500.000 kr. fra Dispositionsfonden til KAB for at have udviklet projektmaterialet til konkurrencen. Midlerne indfinansieres i byggesagen.

Baggrund

Vejlands Kvarter er et af By & Havns nye byudviklingsområder på Amager. Området ligger nord for Vejlands Allé med direkte adgang til Amager Fælleds grønne og vilde natur og tæt ved Sundby metrostation. Med Københavns Kommunes budgetaftale for 2019 blev det vedtaget at sætte gang i udviklingen af Vejlands Kvarter.

Det er visionen, at området skal udvikles til et grønt og bæredygtigt boligområde med cirka 2.000 boliger, hvoraf 25 procent af de samlede boligetagemeter skal være almene boliger. I området planlægges også en folkeskole med idrætshal og madskole, daginstitutionspladser og plejehjem. Det samlede område er 18,1 hektar, og cirka en tredjedel (6,3 hektar) skal være natur- og friarealer uden bebyggelse.

By & Havn og Pension Danmark udskrev arkitektkonkurrencen i august 2019, og fem arkitektteams har deltaget i konkurrencen om en masterplan for Vejlands Kvarter. Det er en enig dommerkomité, som peger på forslaget 'Fælledby' som vinder af arkitektkonkurrencen.

Bag forslaget står et team bestående af Henning Larsen Architects med ingeniørfirmaet MOE som underrådgivere. Dommerkomiteen finder, at forslaget 'Fælledby' på den mest overbevisende og visionære måde svarer på konkurrenceprogrammets ønsker og krav om blandt andet større sammenhængende naturarealer og naturlige landskabelige overgange mellem by og fælled. Forslaget kan ses her: <https://byoghavn.dk/forslaget-faelledby-vinder-arkitektkonkurrence-om-vejlands-kvarter/>

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Der har ligeledes været afholdt en konkurrence blandt alle boligorganisationerne om de almene byggeretsmeter. Bilag 2 udgør konkurrenceoplægget. Formandskabet for SAB har været inddraget i beslutningen om, at SAB skulle deltage i konkurrencen i samarbejde med 3B.

KAB har på ovenstående baggrund og på vegne af 3B og SAB indsendt projektforslag (Bilag 3 og Bilag 4), og har den 1. oktober 2020 modtaget meddelelse om at SAB og 3B er blevet udvalgt til at få mulighed for at bygge på byggefelt A2 (Storbylandsby).

Den almene storbylandsby: Storbylandsbyen skal fungere som bopæl for mennesker med forskellige udfordringer, forudsætninger og talenter. Byen skal udgøre et boligområde med vægt på fællesskab og inklusion, hvor mennesker, der er tidligere hjemløse og har levet på gaden eller har sociale eller psykiske udfordringer, kan bosætte sig.

Det er hensigten, at storbylandsbyen tilknyttes en social vicevært, der bidrager til at opretholde fællesskabet og håndtere eventuelle praktiske og sociale udfordringer for beboerne i området. Storbylandbyen placeres således, at der skabes et friareal med mulighed for internt fællesskab og samvær beboerne imellem. Fokus for denne del af det almene byggeri er at skabe et unikt fællesskab med trygge rammer som fundament for et godt liv og udfoldelsesmuligheder for alle beboere.

Storbylandsbyen skal bestå af 1/3 små særboliger og 2/3 almindelige, almene familieboliger. Facilliteringen af området skal fungere som et samarbejde mellem beboere og Københavns Kommunes Socialforvaltning. Anvisningen af beboere til særboligerne sker gennem Københavns Kommune. Projektet, som er beskrevet i Bilag 3 og Bilag 4 præsenteres nærmere på mødet.

Det er endnu ikke afklaret om SAB og 3B skal dele byggeretten, eller om et af de to boligselskaber skal opføre alle boligerne.

Økonomi

Omkostningerne til at udvikle konkurrencematerialet beløber sig til 500.000 kr. Såfremt de to boligorganisationer deles om at opføre boligerne bataler hver organisation 250.000 kr. Hvis boligerne opføres af en boligorganisation betaler denne det fulde beløb.

Videre proces.

KAB afventer mere information fra Pension Danmark om det fremadrettet forløb. Formandsskabet indgår i en dialog med KAB og formandskabet fra 3B omkring fordelingen af boligerne.

Bilag 5: Invitation til interessetilkendegivelse for almen boliger i Vejlands Kvarter

Bilag 6: Vejlands Kvarter del 1

Bilag 7: Vejlands Kvarter del 2

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at indgå i udviklingen af nye almene boliger i Vejlands Kvarter, i sammen arbejde med Pension Danmark. Formandskabet bemyndiges til at aftale den endelige fordeling af boligerne med 3B. Det skal sikres, at SAB ikke får uforudsete udgifter i forbindelse med håndtering af eventuelle forureningsproblematikker på matriklen. I forbindelse med den konkrete udformning skal der lægges særlig vægt på at minimere støjbelastningen af boligerne.

Organisationsbestyrelsen besluttede at Københavns Kommune anmodes om at godkende, at SAB bliver byggherre på de almene boliger.

Organisationsbestyrelsen besluttede at anmode Københavns Kommune om at reserverer en grundkapital i projektet.

Organisationsbestyrelsen besluttede at der betales et projektudviklingshonorar på op til 500.000 kr. fra Dispositionsfonden til KAB for at have udviklet projektmaterialet til konkurrencen. Midlerne indfinansieres i byggesagen.

6. Et synligt og stolt SAB

Indledning

Organisationsbestyrelsen diskuterede på temadagen den 7. november 2019 SAB's kommunikation og udtryk. Diskussionen kom bl.a. omkring synlighed, stoltheden ved at bo og være aktiv i SAB, det særegne ved SAB, hjemmeside og strategi for kommunikation.

Indstilling

Administrationen indstiller, at organisationsbestyrelsen:

- Drøfter oplægget og det videre forløb
- Drøfter, hvordan både organisationsbestyrelsen og repræsentanter for afdelingsbestyrelser kan medvirke
- Godkender en økonomisk ramme på 160.000 kr. af arbejdskapitalen til udvikling af en designguide og kommunikationsstrategi.
- Drøfter hvorvidt der skal nedsættes en arbejdsgruppe for projektet (Kan eventuelt udskydes til punkt 9. vedr. Ny udvalgsstruktur i SAB)

Fremstilling

SAB's historie er med til at bestemme, hvordan SAB forholder sig til og kommunikerer med sine interessenter – beboervalgte, beboere, KAB-fællesskabet, den almene sektor, potentielle beboere osv. Hvad og hvem er SAB, og hvordan kan SAB bevæge sig videre? SAB fylder 80 år og det kan være en anledning til at gøre status.

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

SAB

Udsendt den 2-11-2020

- Arbejder aktivt med at realisere sine mål
- Får en tydelig og selvstændig identitet
- Udvikler sig i takt med tiden
- Kan motivere beboervalgte og styrke engagement i beboerdemokratiet
- Kan fastholde beboere og tiltrække nye beboere
- Kan fastholde medarbejdere og rekruttere nye medarbejdere
- Er en interessant samarbejdspartner

Målet er at skabe et synligt og stolt SAB. I den forbindelse foreslår administrationen, at organisationsbestyrelsen i første omgang beslutter at iværksætte følgende initiativer:

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

Designguiden er et værktøj, der definerer overordnede rammer og retningslinjer for SAB's visuelle identitet. Form, farver og udtryk føres up to date. Designguiden skal anvendes, når SAB kommunikerer skriftligt som online og til fx skiltning i boligafdelingerne. Administrationen udarbejder i et samarbejde med en grafiker et forslag til en designguide for SAB. På sidelinjen er en gruppe med beboervalgte, der kan vurdere og justere forslaget, inden det præsenteres for organisationsbestyrelsen. Pris 60.000 kr.

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

Strategien angiver, hvem SAB's interessenter er og anviser en overordnet ramme for, hvad og hvordan SAB kan kommunikere til dem. Administrationen udarbejder et forslag til en kommunikationsstrategi. Der afsættes en ramme på 100.000 kr. til dette formål.

Økonomi

Der afsættes en ramme på 160.000 kr. af arbejdskapitalen. Den økonomiske ramme dækker over udvikling af en designguide og kommunikationsstrategi.

Det kan forventes, at der i den videre proces vil være behov for yderligere midler til f.eks. udvikling af en ny hjemmeside og en historiepakke.

Det videre forløb

Administrationen vil umiddelbart efter mødet igangsætte arbejdet med udvikling af designguide og kommunikationsstrategi – eventuelt i samarbejde med repræsentanter for organisationsbestyrelsen.

Efterfølgende vil det være oplagt, at organisationsbestyrelsen igangsætter yderligere tiltag med udgangspunkt i designguiden og kommunikationsstrategien. Eksempler på de næste skridt kan være:

SAB

Udsendt den 2-11-2020

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

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

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

Historien om SAB fortælles via forskellige kanaler, fx journalistiske tekster, små film, billedjournalistik og podcast. De fungerer selvstændigt, men kan alle bidrage til at forstå og kende SAB som boligselskab og skabe sammenhæng på tværs af tid, sted og fx boligform. Indhold sættes sammen, så historierne viser SAB i ord og billeder, i holdninger og værdier, i personlige anekdoter, i mødet mellem mennesker osv. Den primære målgruppe er selskabets beboere. Historierne suppleres med en tidslinje, der markerer vigtige datoer/perioder.

Beslutning

Punktet blev udsat

7. Ny udvalgsstruktur for SAB**Indledning**

Organisationsbestyrelsen besluttede på dets møde den 19. februar 2020 at udskyde drøftelsen af udvalgsstrukturen til det kommende seminar, der var planlagt til afholdelse i marts 2020. Seminaret i marts 2020 blev dog aflyst, og organisationsbestyrelsen besluttede på det efterfølgende møde at udsætte drøftelsen til efteråret 2020.

Indstilling

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen drøfter den nuværende udvalgsstruktur og ønsker til kommende udvalgsstruktur
- At organisationsbestyrelsen på baggrund af drøftelserne bemyndiger administrationen til - i samarbejde med formandskabet - at udarbejde et endeligt forslag til den fremtidige udvalgsstruktur, som kan forelægges organisationsbestyrelsen til beslutning på mødet den 23. november 2020.

Sagsfremstilling

Forvaltningskommissionen drøftede på dets møde den 3. december 2019 den fremtidige organisering af Forvaltningskommissionen med udgangspunkt i følgende overvejelser:

- Hvad er formålet med Forvaltningskommissionen – hvorfor er den vigtig?
- Hvilke typer af sager skal Forvaltningskommissionen tage stilling til?

SAB

Udsendt den 2-11-2020

- Hvilke typer kompetencer er det vigtigt, at der er repræsenteret i Forvaltningskommissionen
- Kan/skal Forvaltningskommissionen erstattes af andre typer fora – f.eks. ad hoc opgavegrupper, hvor man indkalder repræsentanter fra organisationsbestyrelsen løbende, ud fra deres interesse, viden og kompetencer i forhold til de sager, der er aktuelle at drøfte?

Forvaltningskommissionen opfordrede i forbindelse med drøftelsen til, at organisationsbestyrelsen på dets møde i februar tog en åben drøftelse af den samlede udvalgsstruktur i selskabet og med baggrund heri tog en mere dybdegående drøftelse på seminaret.

På mødet vil administrationen redegøre for de eksisterende udvalg hvorefter organisationsbestyrelsen vil få lejlighed til at drøfte hvilken struktur, der er hensigtsmæssig i forhold til at understøtte arbejdet i organisationsbestyrelsen - herunder i forhold til at fremme SAB's målsætningsprogram, samt i forhold til at sikre, at punkterne, der behandles på organisationsbestyrelsens møder, er forbehandlet og forberedt i tilstrækkelig grad.

Videre forløb

Administrationen vil i samarbejde med formandskabet samle op på drøftelsen og udarbejde et endeligt forslag til en ny udvalgsstruktur, der kan præsenteres for organisationsbestyrelsen til beslutning på mødet den 23. november 2020.

Bilag 8: Oversigt over eksisterende faste udvalg.

Beslutning

Punktet blev udsat

8. Dispositionsfond – omdisponere reservation til trækingsret**Indledning**

Organisationsbestyrelsen har for år tilbage besluttet at reservere 20 mio. kr. af dispositionsfondens likvide midler til brug for trækingsret (sikkerhed) for afdelingernes ufinansierede projekter.

Indstilling

Det indstilles,

- At organisationsbestyrelsen træffer beslutning om, at afdelingerne fremadrettet selv finansierer trækingsret for ufinansierede igangværende renoverings- og forbedringsarbejder.

Baggrund

SAB

Udsendt den 2-11-2020

Når afdelingerne har igangværende renoverings- og forbedringsprojekter, fremgår de i regnskaberne af konto 303.

I henhold til Lov om almene boliger og Driftsbekendtgørelsen skal renoverings- og forbedringsprojekter, som fremgår af årsregnskabet, være fuldt finansierede ved låneoptagelse eller trækning (sikkerhedsstillelse).

De seneste år har afdelingerne samlet set haft ufinansierede udgifter, der langt overstiger de 20 mio. kr., som er reserveret i dispositionsfonden til trækning. I regnskabet 2018-2019 var beløbet på 52.816.000 kr.

Når afdelingerne selv skal finansiere trækning, betaler de et gebyr på godt 1.000 kr. samt 0,7% af det ufinansierede beløb.

Trækning for de 52.816.000 kr. har således kostet de berørte afdelinger 369.712 kr. udover gebyrer.

Det er tilfældigt hvilke afdelinger, der får trækning via dispositionsfonden og hvilke afdelinger, der selv finansierer trækningen via en bank.

Det vurderes ikke muligt, at dispositionsfonden skal dække yderligere trækning, hvorfor det indstilles, at alle afdelinger fremadrettet selv finansierer trækning i banken. Udgiften til trækning kan indgå i byggesagen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at afdelingerne fremadrettet selv finansierer trækning for ufinansierede igangværende renoverings- og forbedringsarbejder. Beslutningen har virkning fra det kommende regnskabsår 20/21.

9. 30-94 Protokollering af mailgodkendelse: Fremtidens Sølund - ny status - forsinkede godkendelse af aftaler i kommunen

På SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 25. september 2020 blev organisationsbestyrelsen orienteret om status på projekteringen, fraflytning af de 2 ungdomsboligblokke samt årsagen til den forsinkede indgåelse af de ubetingede totalentreprisekontrakter og dermed forsinkelse af opstarten på udførelsesfasen.

På selve mødet (i Tivoli) blev der orienteret mundtligt om de netop overståede og vellykkede forhandlinger med Züblin den 25. september 2020. Det var en ud af to milepæle i forhold til indgåelse af de ubetingede kontrakter. Eneste udestående var herefter den kommunale godkendelse af aftalerne vedr. daginstitutionen, allonge til købsaftalen og

SAB

Udsendt den 2-11-2020

bygherreoverenskomst vedrørende den offentlige P-kælder – aftalt til behandling 29. september 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- godkender, at der arbejdes videre med scenarie 3, hvor projekteringen fortsætter, under forudsætning af kommunens positive tilbagemelding, i starten af næste uge, om en snarlig kommunal godkendelse.

Sagsfremstilling**Kontaktforhandlingerne med Züblin**

Kontraktforhandlingerne med Züblin er i mål med et resultat, som holder sig inden for den aftalte projektøkonomi og samtidig blev de risici, som er blevet løftet i forbindelse med forhandlingerne, parkeret. Desuden er de nødvendige besparelsetiltag i projektet blevet behandlet og godkendt i projektgruppen.

Dermed udstod der kun en enkelte betingelse i tillægsaftalen, nemlig den endelige godkendelse fra økonomiforvaltningen, som bekræfter aftalerne om opførelse af daginstitutionen, den offentlige p-kælder og allonge til købsaftalen. Aftalen var, at aftalerne skulle behandles den 29. september 2020, og dermed kunne kontrakten underskrives inden 1. oktober 2020 og vores aftaler med begge totalentreprenører bliver ubetingede kontrakter.

Byggestart med forberedelse af nedrivningen kunne påbegynde som aftalt 1. november 2020.

Konsekvenser og mulige scenarier på håndtering af den manglende godkendelse i Kommunen

Desværre blev aftalerne ikke behandlet og godkendt som aftalt på økonomiudvalgs mødet den 29. september 2020. Det har betydning for indgåelse af de ubetingede kontrakter, det videre arbejde i projektet og opstart af byggeriet.

KAB har vurderet hvilke handlemuligheder og risici der er i forhold til den meget uheldige situation bygherren og projektet er i. Det blev drøftet med formand John B. Sørensen og KAB's direktion den 30. september 2020.

Der er følgende 3 muligheder (scenarier):

1. Sagen indstilles helt og projektets mellemværende i forhold til den indgåede tillægsaftale med entreprenører og rådgivere afregnes.
2. Alle aktiviteter indstilles og afventer kommunens godkendelse. Det vil betyde en fordyrelse til nedlukning og genoptagelse af rådgivningen indtil kontrakterne er ubetingede. Der er en risiko for at projektet taber viden, da de tilknyttede rådgivere kan blive flyttet til andre opgaver mm. Züblin har regnet på konsekvenserne og størrelsen af

SAB

Udsendt den 2-11-2020

udgifterne og den tidsmæssige forskydning. De udgifter der påløber sagen vil være ekstraudgifter, som kun kan finansieres ved yderligere kvalitetsforringelser.

3. Projektet kan fortsætte med den nødvendige rådgivning til færdiggørelse af det opdaterede projektforslag og myndighedsprojektet, som om kontrakten med Züblin var ubetinget og samtidig afvente kommunens godkendelse.

Det vil ikke give projektet yderligere tidsmæssige forsinkelser i forhold til aflevering af etaperne, og i forhold til projektøkonomien burde den være den samme, men vil i forhold til bygherren medføre et øget beløb, der risikeres for det tilfælde at kommunen – imod alle forventninger – ikke godkender aftalen.

Den forsinkede opstart af byggeriet har også betydning for nedrivningsentreprenøren Tscherning, men de er i gang med planlægningen af opstarten, og er bekendt med at de først har en ubetinget kontrakt, når aftalen med Züblin er ubetinget, og derfor først herefter kan påbegynde nedrivningen.

Den afledte økonomi og risiko for det enkelte scenarie:

1. Der er udgifter jf. tillægsaftalen med Züblin på 4 mio. kr., hertil skal tillægges allerede afholdte udgifter på 80 mio. kr. Derudover vil der være udgifter til nedlukning af rådgivere og advokatbistand i et endnu ukendt omfang.
2. Der vil være ekstra udgifter til rådgivere og Züblin vurderet til ca. 8. mio. kr. for at sætte projektet i bero i 2 måneder, hertil vil scenariet have en tidsfristforlængelse af den samlede tidsplan på byggeriet med 4 måneder.

Derudover skal der tillægges ekstra driftsudgifter til vagtordning på 315.000 kr. pr. måned x 2 måneder = 630.000 kr.

Samlet afledte økonomi udgør en merudgift på ca. 8.6 mio. kr. De udgifter der påløber sagen vil være ekstraudgifter, som kun kan finansieres ved yderligere kvalitetsforringelser, som efterfølgende skal findes som besparelser i projektet.

3. Züblin har oplyst, at fortsættes projektet nu, vil der ikke være yderligere udgifter forbundet med at gennemføre scenariet.

Også i dette scenarie skal der tillægges ekstra driftsudgifter til vagtordning i 2 måneder for i alt 630.000 kr.

KAB's direktion har igen haft kontakt til kommunen og orienteret om bygherrens situation, som følge af den manglende kommunale godkendelse. Kommunen var positive overfor godkendelse af aftalerne på deres kommende møde i økonomiudvalget den 20. oktober 2020. De ville ligeledes

SAB

Udsendt den 2-11-2020

drøfte det med overborgmesteren og vende tilbage mandag. På den baggrund anbefaler KAB organisationsbestyrelsen at følge scenarie 3.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede at tiltræde scenarie 3: Projektet kan fortsætte med den nødvendige rådgivning til færdiggørelse af det opdaterede projektforslag og myndighedsprojektet, som om kontrakten med Züblin var ubetinget og samtidig afvente kommunens godkendelse.