

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 6. september 2022, kl. 16.00 KAB-Huset, Mødeværelset

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Frank Sass, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Bjørn Olsen, Ellen Højgaard Jensen, Lise Buhelt og Mogens Hansen

Afbud: Flemming Balle, Gertie Elleby og Bjarne Krohn

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Louise Lind, chefkonsulent Lasse Welanders-Haahr (referent), specialkonsulent Gry Abrahamsen og specialkonsulent Rasmus Christensen (pkt. 7)

Indholdsfortegnelse

1. Drøftelse af publikationen 'Nabodrift' – erfaringer fra AlmenBolig+	3
2. Drøftelse af udpegning af særligt medlem til organisationsbestyrelsen	4
3. Drøftelse af input til ny udlejningsaftale i Københavns Kommune	4
4. Beslutning om SAB-deltagelse på Folkemødet 2023	5
5. Beslutning vedrørende mødeplan 2023	7
6. Beslutning om mulighed for at afskrive afdelingernes underskud over 10 år	7
7. Beslutning om initiativer på baggrund af anbefalingerne i rapport vedrørende social screening af SAB's afdelinger	9
8. 30-11 Abildgården Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel badeværelsesmodernisering	9
9. 30-11 Abildgården Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering	10
10. 30-27 Wittenberghus godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering	12
11. 30-11 Abildgården - Godkendelse af revideret finansiering i forbindelse med udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer	13
12. 30-19 Lønstruphuse - Udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer, renovering af varmecentral	14
13. 30-59 Husumvænge beslutning om bevilling af tilskud fra arbejdskapitalen til pilotprojekt vedrørende digital opmåling af lejemål	16
14. Forsikringsstatistik 2018-2021	17
15. Beslutning vedrørende tillægssikring for skadedyr	18
16. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023	19
17. 30-21 Sallinghus – helhedsplan, godkendelse af Skema B – protokollering af mailgodkendelse	21
18. Drøftelse af kandidater til KAB's udvalg	22

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Publikationen Nabodrift	3
Bilag 2: Bilag til publikationen Nabodrift	3
Bilag 3: Social screening af boligafdelingerne i SAB	9
Bilag 4: Abildgården stigstreng nyt budget.	14
Bilag 5: Finansieringsbudget Lønstruphuse.....	16
Bilag 6: PowerPoint præsentation af eseebase's tilbud og hvad programmet kan.....	17
Bilag 7: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021	18
Bilag 8: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021	18
Bilag 9: Tilbud på skadedyr	19
Bilag 10: Skema A Ansøgning dateret den 1. oktober 2019	22
Bilag 11: Skema B ansøgning dateret den 4. juli 2022	22

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

1. Drøftelse af publikationen 'Nabodrift' – erfaringer fra AlmenBolig+

I AlmenBolig+ står beboerne selv for driften af en boligafdeling. Under overskriften 'Nabodrift' har KAB samlet viden og erfaringer fra otte år og 24 boligafdelinger med AlmenBolig+ og kan i samarbejde med Almennet præsentere en ny publikation til inspiration for almindelige boligafdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen på baggrund af en præsentation på mødet af 'Nabodrift' drøfter erfaringerne samt hvordan de kan gøre sig gældende i SAB's afdelinger.

Sagsfremstilling

Erfaringerne fra afdelingerne med AlmenBolig+ viser, at nabodrift kan føre til bedre naboskab blandt beboerne. Det styrker følelsen af fællesskab og ejerskab til afdelingen, når man løser opgaver sammen og lærer hinanden at kende. Samtidig kan nabodrift nedbringe driftsomkostningerne og dermed føre til en lavere husleje og nabodrift kan styrke samarbejdet mellem bestyrelsen og driftsmedarbejdere.

Publikationen inspirerer bestyrelserne i almindelige boligafdelinger til at forsøge sig med nabodrift og publikationen gør det nemmere for en bestyrelse i en afdeling at udvælge og iværksætte små eller større relevante tiltag.

Det videre forløb

Det videre forløb kan beslattes på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse.

Kommunikation

Publikationen 'Nabodrift' er tilgængelig på hjemmesiden almennet.dk og bliver formidlet i KABnyt.

Bilag 1: Publikationen Nabodrift

Bilag 2: Bilag til publikationen Nabodrift

Beslutning

Erfaringerne med Nabodrift blev drøftet samt mulighederne for at implementere dem i udvalgte SAB-afdelinger, da dette vil understøtte SAB-værktøjerne til at effektivisere samt SAB's syv mål. Organisationsbestyrelsen bemærkede, at implementering i højere grad bør fokusere på, at Nabodrift kan skabe fællesskab blandt beboerne fremfor, om implementeringen vil afspejle sig økonomisk. Herefter bemyndigede organisationsbestyrelsen administrationen til at arbejde videre med at undersøge potentielle SAB-afdelinger, hvor afdelingsbestyrelserne ønsker at arbejde med erfaringerne fra Nabodrift, og at sætte disse afdelingsbestyrelser i forbindelse med beboere i AlmenBolig+-afdelinger for at høre om deres konkrete erfaringer.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

2. Drøftelse af udpegning af særligt medlem til organisationsbestyrelsen

Organisationsbestyrelsen drøftede senest sagen på det ordinære møde den 17. juni 2022. Det blev besluttet at tage drøftelsen op igen på organisationsbestyrelsesmødet i september 2022. Med henblik på at skabe tid til drøftelsen sættes punktet på dagsordenen på dette ekstraordinære møde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter sagen

Sagsfremstilling

På mødet i juni 2022 opfordrede formanden til, at alle medlemmer af organisationsbestyrelsen overvejede mulige kandidater i egne netværk. På mødet vil formandskabet præsentere de kandidatforslag, der er kommet indtil nu, ligesom medlemmer af organisationsbestyrelsen vil have mulighed for at komme med yderligere kandidatforslag.

Videre proces

Den videre proces beslutes på baggrund af drøftelserne på mødet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsens drøftede mulige kandidater og den videre proces med udpegning af særligt medlem til organisationsbestyrelsen. Det blev besluttet, at mulige kandidater vil blive drøftet yderligere på det ordinære møde i september 2022 og indstillet på organisationsbestyrelsesmødet i november 2022.

3. Drøftelse af input til ny udlejningsaftale i Københavns Kommune

Processen vedrørende udarbejdelse af en ny udlejningsaftale gældende for perioden 2023-2027 forhandles mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune i 2. halvår af 2022.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og drøfter eventuelle yderligere opmærksomhedspunkter i forbindelse med den nye udlejningsaftale

Sagsfremstilling

I forbindelse med at der skal udarbejdes ny udlejningsaftale for København, har KAB inviteret formandskaberne i de københavnske boligorganisationer, der administreres af KAB, til et møde den 13. september, hvor der redegøres for de tematikker, der indgår i forhandlingerne. Derudover vil der blive lejlighed til at byde ind med nye temaer og synspunkter.

De udvalgte tematikker er indtil videre:

- De overordnede rammer og behov, samt muligheder for forenkling af aftalen

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

- Den boligsociale anvisning generelt (f.eks. konsekvenser af ny lovgivning på bolig- og hjemløseområdet, anvisning til forebyggelsesområder, boliger hvor kommunen anviser 100 % samt kommunens understøttelse af anviste beboere)
- Boliger til særlige målgrupper (f.eks. hjemløse, flygtninge)
- Fleksibel udlejning (kriterier og udlejningsmodeller)
- Bofællesskaber
- Ungdomsboliger (herunder måling af, hvor stor en andel af beboerne, der er under uddannelse)
- Data, opfølgning og evalueringer

Videre proces

På det ordinære møde senere i september kan formandskabet orientere nærmere om indholdet af mødet og den videre proces.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og bemærkede, at det er en udfordring, når kommunen ikke fordeler deres anvisningsret på flere opgange i en boligafdeling. Det blev derudover bemærket, at dette var et fokusområde på styringsdialogen mellem SAB og Københavns Kommune samt at det også vil blive drøftet på et orienteringsmøde i BL – Danmarks Almene Boliger.

4. Beslutning om SAB-deltagelse på Folkemødet 2023

SAB er inviteret til at deltage på Folkemødet 2023 som partner på Den Sociale Scene med blandt andet 3B og AKB, København og dermed som aktive deltagere i boligpolitiske debatter. Deltagelsen vil understøtte SAB's Mål 6 - at være en aktiv spiller på den politiske scene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Beslutter om SAB skal deltage på Folkemødet 2023 som partner og deltage i 1-2 boligpolitiske debatter og i så fald antal deltagere fra organisationsbestyrelsen
- Beslutter om deltagerne skal have 1-2 overnatninger på Bornholm
- Godkender en økonomisk ramme på 70.000 kr. fra arbejdskapitalen.

Sagsfremstilling

Folkemødet har gennem flere år dannet ramme for en af de største politiske scener med debatter om ikke mindst boligpolitik. Årets Folkemøde løber af stablen den 15.-18. juni 2023.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Den Sociale Scene vil igen i 2023 være at finde på Folkemødet med debatter og SAB inviteres nu med i Partnerskabet for Den Sociale Scene på Folkemødet 2023. Konkrete temaer og debatindlæg tilrettelægges af Partnerskabet bag Den Sociale Scene fra september 2022.

I 2023 består partnerskabet af: Folkemødet, KADK, 3B, AKB, København, Enemærke & Petersen, Rose & Rose, Ung i Gladsaxe, Center for Boligsociale Indsatser, Domea, IBT, Bivica Fonden, Copenhagen Contemporary og DAC - Dansk Arkitektur Center og eventuelt SAB.

På tidligere års folkemøder har 3B og AKB, København lavet fælles arrangementer om lørdagen – samme dag som KAB's endagsbustur til Folkemødet for beboervalgte. Dette vil også være udgangspunktet ved eventuel SAB-deltagelse i 2023, så SAB's afdelingsbestyrelser på busturen får mulighed for at opleve selskabet i debatterne. De seneste år har det primært været formandskaberne eller øvrige OB-medlemmer, der har deltaget i 1-2 debatter på scenen.

Økonomiske konsekvenser

Omkostningerne ved at være partner og deltage på Den Sociale Scene på Folkemødet 2023 forventes at være 20.000 kr. pr. boligorganisation, som dækker sceneplads, telt, elektricitet og andet praktisk.

Dertil kommer udgifter til transport, forplejning og eventuel overnatning for deltagere fra SAB's organisationsbestyrelse og fra administrationen. Et forsigtigt skøn er, at omkostningerne vil være op til 35.000 kr. i alt (omkostningerne for henholdsvis 3B og AKB, København på Folkemødet 2022). For at kende de nøjagtige omkostninger til dette, skal overnatningsmuligheder mm. undersøges nærmere af administrationen og derfor anbefales det, at organisationsbestyrelsen godkender en økonomisk ramme på i alt 70.000 kr. bevilget fra Arbejdskapitalen, hvis de beslutter at deltage i Folkemødet 2023.

Det videre forløb

Kundecentret vil på vegne af SAB deltage i den videre planlægning med de øvrige partnere bag Den Sociale Scene – herunder fastsættelse af temaer og debatindlæg - så organisationsbestyrelsen herefter kan beslutte, hvem i organisationsbestyrelsen de ønsker skal repræsentere SAB i de enkelte debatter. Derudover undersøger Kundecentret muligheder for transport og overnatning for de personer, der indgår i debatter på Den Sociale Scene.

Kommunikation

Der vil blive reklameret for deltagelsen og debatterne på SAB's medier, KAB's medier og Den Sociale Scenes medier.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at SAB deltager med formandskabet på Folkemødet 2023 som partner på Den Sociale Scene. Organisationsbestyrelsen godkendte i den forbindelse en økonomisk ramme på 70.000 kr. fra arbejdskapitalen samt at administrationen i samarbejde med formandskabet står for den videre planlægning. Såfremt øvrige medlemmer

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

af organisationsbestyrelsen ønsker at deltage på Folkemødet 2023, vil dette ske i form af KAB's bustur med blandt andre medlemmer i SAB's afdelingsbestyrelser.

5. Beslutning vedrørende mødeplan 2023

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender mødeplanen for 2023.

Sagsfremstilling

Der foreslås følgende mødedatoer for 2023:

Onsdag den 22. februar 2023 kl. 16.00

Tirsdag den 25. april 2023 kl. 16.00

Fredag den 16. juni 2023 kl. 09.00 (flyttes til den 9. juni såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at deltage på Folkemødet)

Tirsdag den 19. september 2023 kl. 16.00

Mandag den 20. november 2023 kl. 16.00

Torsdag den 11. januar 2024 kl. 16.00

Torsdag den 25. januar 2024 kl. 17.00 (repræsentantskabsmøde)

Det årlige organisationsbestyrelsesseminar afholdes fredag den 10. marts og lørdag den 11. marts 2023.

Det årlige seminar for afdelingsbestyrelsesmedlemmer afholdes lørdag den 16. september og søndag den 17. september 2023.

Den årlige temadag for organisationsbestyrelsen afholdes torsdag den 26. oktober 2023

Det videre forløb

Når mødeplanen er godkendt, vil alle møder blive indkaldt i Outlook samt blive offentliggjort på SAB's hjemmeside.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte mødeplanen for 2023 – herunder, at organisationsbestyrelsesmødet i juni 2023 vil være den 9. juni på grund af deltagelse på Folkemødet 2023.

6. Beslutning om mulighed for at afskrive afdelingernes underskud over 10 år

Som økonomidirektør Mikkel Boel orienterede om på mødet i juni måned, var der en forventning om ekstraordinært negativt afkast på de investerede midler. Resultatet fra de investerede midler udviser samlet set et tab/renteudgifter på 73,1 mio. kr. svarende til -7,39 % i afdelingerne

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt beslutter at afskrivningsperioden kan udvides til 10 år efter en konkret vurdering af afdelingernes økonomi.

Sagsfremstilling

Resultatet fra de investerede midler udviser samlet set et tab/renteudgifter på 73,1 mio. kr. svarende til -7,39 % i afdelingerne. På grund af dette resultat forventes det, at selskabet får et negativt driftsunderskud på ca. 4,5 mio. kr., som dækkes af arbejdskapitalen.

I de afdelinger, hvor der er helhedsplaner/reguleringskonti, vil reguleringskonti også blive tilført renteudgifter, således at det ikke påvirker driftsresultatet.

Historisk set har afdelingerne fået et pænt afkast og siden 2012 har afdelingerne fået 87,7 mio. kr. i renteindtægter, hvilket har forhindret huslejudsving.

På baggrund af ovenstående resultat ved vi allerede på nuværende tidspunkt, at mange afdelinger vil få et markant negativt driftsresultat og dermed vokser det akkumulerede underskud (konto 407). For at undgå at afdelingerne får en stor huslejestigning i det kommende budgetår pr. 1. august 2023, er der mulighed for at udvide afskrivningsperioden af det akkumulerede underskud til 10 år. Afskrivningsperioden beror på en konkret vurdering i de enkelte afdelinger og dennes økonomi i forbindelse med budgetlægningsfasen i foråret 2023.

Det videre forløb

Administrationen vil på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning og i samarbejde med afdelingsbestyrelserne sikre, at de akkumulerede underskud i forbindelse med den kommende budgetlægning indarbejdes som en afskrivning over 10 år i de afdelinger, hvor det vil være relevant.

Kommunikation

Administrationen vil orientere afdelingsbestyrelserne om det overordnede resultat af de investerede midler samt om muligheden for afskrivning over 10 år i den kommende udgave af "Nyt fra SAB". Efterfølgende vil der være en konkret dialog med de enkelte afdelingsbestyrelser om, hvorvidt tiltaget vil være relevant i den enkelte afdeling.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte indstillingen med den bemærkning, at der skal være klarhed over mulighederne for at afkorte afskrivningsperioden før tid, hvis de økonomiske forhold ændrer sig væsentligt, før de 10 år er gået. KAB's økonomidirektør er i dialog med Landsbyggefonden omkring dette. Når Landsbyggefonden har meldt retningslinjerne ud, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

7. **Beslutning om initiativer på baggrund af anbefalingerne i rapport vedrørende social screening af SAB's afdelinger**

Organisationsbestyrelsen blev den 26. april 2022 præsenteret for resultaterne af den sociale screening af boligafdelingerne og har siden modtaget rapporten i sin fulde længde. Organisationsbestyrelsen besluttede at drøfte rapporten og brug af den i afdelingerne yderligere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- Drøfter rapportens anbefalinger
- Beslutter, hvordan resultaterne skal bruges

Sagsfremstilling

På mødet vil boligsocial support lægge op til en drøftelse af rapportens anbefalinger og hvordan rapporten kan formidles og bruges i boligafdelingerne.

Det videre forløb

Boligsocial support deltager i weekendseminaret den 17.-18. september 2022 for afdelingsbestyrelser for at præsentere og facilitere en drøftelse af rapporten. Her kan organisationsbestyrelsens strategi i forhold til det videre arbejde med rapportens konklusioner og anbefalinger ligeledes præsenteres og drøftes.

Bilag 3: Social screening af boligafdelingerne i SAB

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede rapportens anbefalinger og besluttede, at afdelingsbestyrelserne skal have mulighed for at give input inden beslutning om den videre proces. Dette vil ske på seminaret for afdelingsbestyrelser den 17.-18. september 2022.

8. **30-11 Abildgården Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel badeværelsesmodernisering**

Afdelingsmødet i Abildgården har den 25. april 2022 vedtaget forslag vedr. pulje til kollektiv individuel badeværelsesmodernisering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel råderet af badeværelser i afdeling 30-11 Abildgården.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2 mio. kr. med henblik på, at beboerne og driften i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle badeværelsesmoderniseringer.

Der kan moderniseres badeværelser med indkøb af elementer, vaske, fliser osv. Afdelingen afholder udgifter til blandingsbatterier, brusearmaturer samt toiletter. Afdelingen yder tilskud til omlægning af elektriske installationer hvis nødvendigt.

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/ KAB. Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 100.000 kr. Den gennemsnitlige badeværelsesmodernisering forventes ikke at overstige 80.000 kr.

Eksempler på lejestigninger:

Nedennævnte er ca. priser (beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent 6,42 på 20 år).

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 862,21 kr. pr. m² årligt for familieboligerne. Nuværende leje for familiebolig 2 rums familiebolig på 54 m² er 3.981 kr. pr. måned.

Ved 80.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 443 kr. Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 4.424 kr. pr. måned.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. badeværelse over en 20-årig periode vil udgøre ca. 106.000 kr. ved ovenstående udregning.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen sendes ansøgning om kollektiv individuel modernisering til Københavns Kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

9. 30-11 Abildgården Godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering

Afdelingsmødet i Abildgården har den 25. april 2022 vedtaget forslag vedr. pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til Kollektiv Individuel råderet til køkkenmodernisering i afdeling 30-11 Abildgården.

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2. mio. kr. med henblik på, at beboerne og driften i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenmoderniseringer.

Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser etc.

Afdelingen yder tilskud til omlægning af el og vand således, at installationerne fremtidssikres.

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/ KAB.

Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 70.000 kr.

Den gennemsnitlige køkkenmodernisering forventes ikke at overstige 50.000 kr.

Eksempler på lejestigninger:

Nedennævnte er ca. priser (beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent 8,04 på 15 år).

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 862,21 kr. pr. m² årligt for familieboligerne

Nuværende leje for familiebolig 2 rums familiebolig på 54 m² er 3.981 kr. pr. måned.

Ved modernisering for ca. 50.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 416 kr. Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 4.397 kr. pr. måned.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. køkken over en 15-årig periode vil udgøre ca. 61.500 kr. ved modernisering for 50.000 kr.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sendes ansøgning om kollektiv individuel modernisering til Københavns Kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

10. 30-27 Wittenberghus godkendelse af låneoptag til pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering

Afdelingsmødet i Wittenberghus har den 24. marts 2022 vedtaget forslag vedrørende pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering i afdeling 30-27 Wittenberghus

Sagsfremstilling

Afdelingsmødet har vedtaget at oprette en pulje på i alt 2. mio. kr. med henblik på, at beboere samt driften, i afdelingen kan søge puljen i forbindelse med individuelle køkkenmoderniseringer.

Der kan moderniseres køkkener med indkøb af elementer, bordplader, fliser osv.

Afdelingen forestår afholdelse af udgifter til omlægning af el og vand således, at installationerne fremtidssikres.

Alle arbejder skal anmeldes til og godkendes af ejendomskontoret/ KAB.

Alle arbejder skal udføres af momsregistrerede håndværkere og efter de af afdelingen godkendte normer og retningslinjer.

Økonomi

Der kan i samme bolig maksimalt laves arbejder under denne ordning for indtil 80.000 kr. pr. lejemål. Erfaringsmæssigt koster et nyt køkken i Wittenberghus i gennemsnit 55.000 kr.

Eksempler på lejestigninger:

Nedennævnte er ca. priser (beregnet under forudsætning af en ydelsesprocent 8,04 på 15 år).

Lejeniveauet i afdelingen er i dag på 863,26 kr. pr m² årligt for familieboligerne

Nuværende leje for familiebolig med 3 rum 5.023 kr. pr. måned.

Ved 50.000 kr. forventes den månedlige huslejestigning at udgøre ca. 346 kr.

Således vil den samlede husleje for ovennævnte boligtype herefter udgøre ca. 5.369 kr. pr. måned.

Den samlede forventede tilbagebetaling pr. køkken over en 15-årig periode vil udgøre ca. 61.500 kr. ved modernisering for 50.000 kr.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, sendes ansøgning om kollektiv individuel modernisering til Københavns Kommune.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

11. 30-11 Abildgården - Godkendelse af revideret finansiering i forbindelse med udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer

Organisationsbestyrelsen har den 12. april 2021 godkendt projekt vedrørende installationsudskiftning i Abildgården herunder den samlede finansiering. Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om projektet på det ordinære møde den 21. september 2021. Projektet har været i licitation i sommeren 2022 og den samlede anskaffelsessum er øget væsentligt hvorfor det er nødvendigt, at organisationsbestyrelsen godkender den reviderede finansiering af projektet.

Indstilling

Der indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet med en samlet anskaffelsessum på 46,5 mio. kr. samt den tilhørende finansiering som beskrevet herunder.

Problemstilling

Der er behov for udskiftning af faldstammer og stigstrengene grundet store problemer med vandtryk samt problemer med brud på faldstammer. Afdelingen bruger i dag mange penge på reparationer og det vurderes overordnet, at installationerne har udtjent deres levetid.

Afdeling har på et afdelingsmøde den 11. april 2019 vedtaget udskiftningen af brugsvands- og afløbsinstallationerne samt projektøkonomien. På tidspunktet var der budgetteret med en anskaffelsessum på 18,7 mio. kr., som var tænkt finansieret ved et 30-årigt realkreditlån og 4 mio. kr. i frie henlæggelsesmidler. Huslejestigningen var anslået til at blive maksimalt 4,29 %.

Projektet har været i udbud i sommeren 2022 og resultatet er endt med en samlet entrepriseudgift på ca. 40 mio. inklusive en afsættelse til mindre reguleringer (uforudsete udgifter) på 15%

På baggrund af ovenstående udgør den samlede anskaffelsessum nu ca. 46,5 mio. kroner. Anvendelse af besparelser fra henlæggelser til finansiering af byggesagen vurderes nødvendig for at påvirke huslejen mindst muligt og holde huslejestigningen på maksimalt 4,29 %, som godkendt af afdelingen i april 2019.

På ekstraordinært afdelingsmøde 16. august 2022 i Abildgården er mødet blevet fremlagt projektet samt den tilhørende økonomi som beskrevet herunder. Afdelingsmødet godkendte den reviderede finansiering og den samlede anskaffelsessum.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Økonomi

Ved finansiering med besparelser fra henlæggelser på 2,05 mio. kr. årligt kan afdelingen gennemføre udskiftning af stigstreng og faldstammer for en huslejestigning på 4,85%

I forbindelse med den øgede årlige medfinansiering fra henlæggelser er langtidsbudgettet gennemgået regnet og er overensstemmelse med SAB vedtagne retningslinjer for henlæggelsesniveau. Således at vi medio perioden (12,5 år) har en faktor 3,17 og ultimo perioden (25 år) har en faktor 4,79.

På baggrund af ovenstående anbefaler administrationen, at organisationsbestyrelsen godkender, at 2.05 mio. kr. fra årlige henlæggelser anvendes til medfinansiering af byggesagen.

Se bilag 4. for et overblik over den samlede projektøkonomi.

Videre proces

Efter endt godkendelse sendes projektet til kommunal godkendelse.

Vi forventer projektopstart primo oktober 2022.

Bilag 4: Abildgården stigstreng nyt budget.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen inklusive den beskrevne finansiering i indstillingen.

12. 30-19 Lønstruphuse - Udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer, renovering af varmecentral

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen i januar 2021 på baggrund af, at afdelingen i november 2020 havde nedstemt projektet efter urafstemning. Afdelingen har efterfølgende i foråret 2022 på baggrund af en urafstemning godkendt nedenstående projekt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender projektet samt den af afdelingen godkendte huslejestigning.

Sagsfremstilling

Afdelingen Lønstruphuse står for at skulle renovere brugsvandsinstallationer, afløbsinstallationer, samt varmecentralen i afdelingen.

Afdelingen har i september 2020 fået udarbejdet forundersøgelser af ovenstående bygningsdele som beskriver deres tilstand. Af forundersøgelserne fremgår nedenstående konklusion.

Brugsvandsinstallationer

Der er tydelige tegn på, at der har været brud flere steder i installationerne. Ved besigtigelse af 4 boligenheder på adresserne Stadilvej 15, 2.th, Stadilvej 15, 1.th, Hanstholmvej 51, st.tv,

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Hanstholmvej 57, st.th, den 20. august 2020 kunne der konstateres manglende tryk ved tapsteder i de øverste etager. Det vurderes, at der ikke er meget flow i afdelingens brugsvansledninger på grund af belægning i rør. Afdelingens brugsvandsinstallationer er 75 år gamle, idet det henvises til tilstandsrapport af 11. august 2015 udarbejdet af Gaihede. Det vurderes, at brugsvandsinstallationerne ikke har mere levetid tilbage. Det forventes, at der er farlige stoffer i isolering og gennemføringer.

Afløbsinstallationer/faldstammer

Afløbsinstallationer i bygninger/faldstammer er ca. 75 år gamle, idet det henvises til tilstandsrapport af 11. august 2015 udarbejdet af Gaihede. Ved besigtigelse den. 20 august 2020 kunne der konstateres tydelige tegn på gennemtæring flere steder, og der er flere steder udskiftet stykker af afløbsrør på grund af brud.

Det vurderes, at der ikke er meget flow i afløbsrør på grund af belægning og tilstanden vil blive forværret i den kommende tid, hvilket vil medføre en hændelse med flere brud og reparationer, som vil resultere i større reparationsudgifter. Det vurderes, at faldstammer ikke har mere levetid tilbage. Det forventes, at der er farlige stoffer i gennemføringer.

Varmeinstallationer

Der er blevet taget destruktive prøver af varmerør i august 2020. Ventiler er af ældre dato. Prøverne viser at rør i varmeinstallationen er generelt i god stand, dog trænger rør til en gennemskylning.

Varmecentralen

Det vurderes at komponenternes levetid i varmecentralen er ved at være opbrugt. Komponenterne vurderes at have en restlevetid på 4 – 7 år. Ved besigtigelse den 20. august 2020 kunne der konstateres at brugsvandsveksler mangler isoleringskappe. Det forventes ikke, at der er farlige stoffer i isolering da varmecentralen er fra 1993.

Ovenstående undersøgelser er udarbejdet i august 2020. Efterfølgende kom projektet til urafstemning, hvor det blev stemt ned. Der er dog i foråret 2022 blevet stemt ja til at udføre projektet og vi har i den forbindelse fået rådgiver til at opdatere priserne.

Økonomi

På ovenstående grundlag er der foretaget en beregning af anskaffelsessummen, finansieringen og huslejekonsekvens. På afdelingsmødet blev der stemt ja til en huslejestigning på 17,42 %

Den nuværende leje er på 927kr./m² årligt pr. 18. august 2022.
Afdelingen består af 102 boliger.

Den økonomiske beregning ser således ud:

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Anlægsudgifter

Entrepriesum	17.190.133 kr.
Administrative omkostninger	3.303.850 kr.
Gebyrer til offentlige. Myndigheder	222.182 kr.
I alt	20.718.165 kr.

Finansiering

Annuitetslån 30-årigt	20.718.165 kr.
-----------------------	----------------

Bilag 5: Finansieringsbudget Lønstruphuse.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte projektet samt den af afdelingen godkendte huslejestigning.

13. 30-59 Husumvænge beslutning om bevilling af tilskud fra arbejdskapitalen til pilotprojekt vedrørende digital opmåling af lejemål

Organisationsbestyrelsen besluttede i juni 2022 at have særlig fokus på digitalisering som led i strategien om at effektivisere afdelingernes drift. I den forbindelse forventes det, at der kan opnås store besparelser ved at digitalisere lejemålene, idet der kan opnås bedre pris i forbindelse med udbud af maleropgaver og andre istandsættelsesarbejder.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen afsætter 350.000 kr. fra arbejdskapitalen til forsøg med digitalisering af lejemålene i Husumvænge.

Sagsfremstilling

Digitalisering af lejemål vil betyde, at de opgaver, der udbydes i forbindelse med istandsættelse af lejemål, kan beskrives mere præcist og hurtigt hvorfor de bydende parter ligeledes kan afgive mere præcise tilbud, der nemmere kan sammenlignes på tværs.

Eksempelvis vil digitalisering af lejemålene betyde, at døre, vinduer osv. systematisk fratrækkes således at et tilbud på eksempelvis maling af en lejlighed på 70m² bliver omsat til den præcise vægoverflade, der skal males. Ligeledes vil det med digitalisering af lejemålene være langt hurtigere at prisefterprøve arbejderne og derigennem sikre, at afdelingerne altid får den bedste pris på det aktuelle tidspunkt.

Firmaet eseebase tilbyder digital opmåling af lejemål og oplyser i sin præsentation, at den forventede besparelse er 10 %, men flere af driftscheferne i Kundecentret, som har erfaring med systemet fra andre boligorganisationer oplyser, at de har erfaring med at besparelsen er min. 25 % man kan spare på istandsættelsesarbejderne i lejemålene. eseebase systemet kommunikerer også med I-syn og Unik.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

På ovenstående baggrund er det oplagt, at SAB som boligorganisation iværksætter et pilot-projekt med henblik på at afgøre om det vil være relevant at udbrede et sådant system mere bredt i organisationen. Ligeledes kan erfaringerne bruges mere bredt i KAB regi, hvor der i de kommende år vil være særlig fokus på digitalisering – herunder digitalisering af bygningsmassen.

Pilotprojekt i Husumvænge

Afdelingsmødet i Husum Vænge vedtog på det ordinære afdelingsmøde den 19. april 2022, at afdelingen skal overgå fra vedligeholdelsesordning B til A. Dette af hensynet til at lejere, som skal flytte ind i en ældrebolig, sjældent har kræfter til at istandsætte lejemålene. Det vil være en stor gevinst for fremtidige lejere, at de kan flytte ind i nyistandsatte lejemål. I forbindelse med overgangen fra B til A ordning tilfalder omkostningerne til vedligehold afdelingen, hvorfor det er relevant at iværksætte et pilotprojekt i Husumvænge i løbet af efteråret 2022.

Både eseebase, I-syn og Unik har garanteret, at de kan få programmerne til at spille sammen. For at dokumentere dette udføres en test, som omfatter 4 lejemål, der bliver opmålt, hvorefter der laves testudflytninger. Såfremt testen falder positivt ud, digitaliseres samtlige af afdelingens lejemål.

Projektet vil blive evalueret med henblik på at afgøre, om indsatsen skal udbredes til flere afdelinger i SAB. I første omgang vil det primært være relevant for afdelinger med A-ordning.

Bilag 6: PowerPoint præsentation af eseebase's tilbud og hvad programmet kan.

Beslutning

Forud for organisationsbestyrelsens stillingtagen bemærkede kundechef Louise Lind, at KAB's iSyn på nuværende tidspunkt ikke understøtter digitalisering af lejemål tilstrækkeligt, men at en mulig løsning på dette nu undersøges af KAB. Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen under forudsætning af, at det teknisk kan lade sig gøre at digitalisere lejemål.

14. Forsikringsstatistik 2018-2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Oversigt

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

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Det videre forløb

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

Bilag 7: Forsikringsstatistik for boligorganisationen 2018-2021

Bilag 8: Forsikringsstatistik for KAB-fællesskabet 2018-2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog indstillingen til efterretning og efterspurgte en uddybelse af figur 7 i bilag 8, som derfor følger i dette referat. Skadeprocenten bliver beregnet på baggrund af udbetaling af skader set i forhold til præmien, der er indbetalt. Når den gennemsnitlige skadeprocent i KAB-fællesskabet er 77 %, betyder det derfor, at boligorganisationerne i gennemsnit har fået 77 % igen i udbetaling af skader i forhold til den indbetalte præmie.

15. Beslutning vedrørende tillægsforsikring for skadedyr

Der er indkommet tilbud på at tegne en separat skadedyrsforsikring for alle boligafdelinger i selskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen vedtager at tegne separat skadedyrsforsikring for alle selskabets boligafdelinger.

Sagsfremstilling

Mange afdelinger oplever stigende udgifter til bekæmpelse af skadedyr og der er flere eksempler på, at bekæmpelse af skadedyr i et enkelt lejemål kan koste over 100.000 kr.

Driften kan konstatere, at problemet – særligt i de ældre afdelinger – er stærkt stigende. Der er dog også eksempler på nyere afdelinger, der har haft store udgifter til bekæmpelse af skadedyr i enkelte lejemål. På den baggrund har KAB modtaget tilbud på tillægsforsikring af skadedyr. Tilbuddet er afgivet af firmaet Anticimex. **(Bilag 9).**

Forsikringen omfatter dækning af inspektion, bekæmpelse og opfølgning af diverse skadedyr. Anticimex foretager bekæmpelse, når skadedyret generer beboeren i et væsentligt omfang. Via denne forsikring bliver afdelingerne forsikret mod skadedyr, som ikke er omfattet af andre forsikringer. Forsikringen dækker bl.a. væggelus, skægkræ, rotter og mus indendørs, kakerlakker, fluer, bananfluer m.m. Derudover tilbyder Anticimex beboerne for egen regning at bekæmpe lus, lopper, mider og biller.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Administrationen anbefaler, at der tegnes forsikring for samtlige afdelinger, idet der kan være afdelinger, der endnu ikke har haft de store udgifter til bekæmpelse af skadedyr, men hvor en enkelt sag lige pludseligt kan vise sig meget omfattende.

Økonomi

Den samlede forsikringspræmie for alle SAB's afdelinger er 1.035.462 kr.

Udgifterne er fordelt på de enkelte afdelinger, der på baggrund af beslutningen vil opleve større udgifter på forsikringskontoen, hvilket forventeligt dog vil blive modsvaret af lavere udgifter til bekæmpelse af skadedyr. Begge konti er omfattet af kravet om effektivisering og det forventes derfor, at denne beslutning samlet set vil bidrage positivt hertil.

Videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil administrationen indgå aftale med Anticimex. Idet beløbene pr. afdeling er relativt små, vil aftalen blive indgået fra hurtigst muligt til trods for at udgiften ikke er budgetteret i indeværende budgetår samt at der er en forventning om at tiltaget som minimum er budgetneutralt. Udgiften vil i forbindelse med budgetlægningen for det kommende budgetår blive indregnet. Administrationen vil ligeledes have særligt fokus på at udbrede kendskabet til forsikringen blandt relevante medarbejdere i driften.

Bilag 9: Tilbud på skadedyr

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen.

16. Sommerophold i KAB-Fællesskabet 2022 og 2023

KAB har i 2022 afholdt to sommerophold for familier på Pindstrup Centret og et seniorophold på Rude Strand Højskole for beboere i KAB-Fællesskabet. Nu planlægges ferieophold for 2023 og boligorganisationerne har mulighed for at tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser på sommeropholdene.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerne i SAB skal have beboeropholdene tilbudt med et tilskud på indtil 1.050 kr. pr. plads samt anfører, hvor mange pladser man ønsker at kunne tilbyde.

Sagsfremstilling

De to sommerophold for familier blev gennemført til stor glæde for i alt 203 deltagere i KAB-Fællesskabet. Hovedparten af familierne deltog med tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond (AFF), mens ingen familier deltog med egenbetaling.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

I 2023 forventer KAB igen at kunne tilbyde to sommerophold til børnefamilier i KAB-Fællesskabet og søger Arbejdsmarkedets Feriefond om midler hertil. Pindstrup Centret er foreløbig reserveret til familieopholdene. Der vil være plads til omkring 110 deltagere på hvert ophold.

Senioropholdet bliver i 2022 afholdt på Rude Strand Højskole med 58 deltagere. Vi har endnu ikke taget stilling til, om seniorophold for 2023 skal ligge samme sted, eller om der skal findes en anden destination denne gang. Det er ikke muligt at opnå tilskud fra Arbejdsmarkedets Feriefond til senioropholdet.

Boligorganisationen kan tilkendegive ønske om at tilbyde et antal pladser til sommeropholdene gennem boligorganisationens tilskud. Tilskuddet er med til at finansiere: transport, udflugter, foredrag m.v.

Det er KAB's administration, der endeligt fordeler alle pladserne, når ansøgningerne er indkommet. Det kan ikke forventes, at alle ønskede pladser anvendes, men KAB tilstræber en god fordeling under hensyntagen til alle boligorganisationer og kriterierne.

I 2022 deltog 43 beboere fra SAB med egenbetaling eller via Arbejdsmarkedets Feriefond.

Økonomi

Boligorganisationens pris vil være 1.050 kr. pr. plads i 2023. Boligorganisationen betaler kun for faktisk benyttede pladser. Der bliver taget højde for, at alle boligorganisationer, som giver tilskud, og som har ansøgere, der opfylder kriterierne, vil blive tildelt pladser.

Økonomi seniorophold

Pris i alt	5.550 kr.
Tilskud fra boligorganisationen	1.050 kr.
Egenbetaling fra deltagerne	4.500 kr.

Økonomi familieophold

Pris i alt	4.050 kr.
Tilskud fra boligorganisation	1.050 kr.
Tilskud fra AFF (max 500 kr. pr. person pr. døgn)*	3.000 kr.

* AFF giver tilskud til beboere på kontanthjælp eller med en indtægt, der ligner kontanthjælp, samt beboere fra særligt udsatte boligområder. Langt de fleste deltagere får tilskud fra AFF. Der er dog mulighed for egenbetaling, hvis man ikke kan få støtte fra AFF.

Det videre forløb

Der vil blive reklameret for sommeropholdene i februar/marts 2023 og der sættes deadline for tilmelding i april 2023, hvorefter pladser vil blive fordelt.

Beslutning

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen og at fastholde det samme antal pladser som nu. Kundedirektør Sanne Kjær oplyste desuden, at KAB vil evaluere det faglige indhold på sommeropholdene.

17. 30-21 Sallinghus – helhedsplan, godkendelse af Skema B – protokollering af mailgodkendelse

Beboerne i Sallinghus vedtog den 11. november 2019 at gennemføre en helhedsplan med en gennemsnitlig huslejestigning på 20,8 % svarende til 165 kr. pr m². Organisationsbestyrelsen godkendte helhedsplanen den 20. november 2019, hvorefter der blev indsendt en Skema A ansøgning i sagen. Sagen har været i udbud i foråret 2022. På denne baggrund er der behov for, at organisationsbestyrelsen godkender det reviderede Skema B budget herunder den ændrede finansiering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Afsætter 14 mio. kr. i egen trækningsret til gennemførelse af helhedsplanen i Sallinghus.
- Godkender at afdelingens årlige driftsbespareser opjusteres fra de forudsatte 500.000 kr. i Skema A budgettet til 565.000 kr. i Skema B
- Godkender den samlede finansiering jf. det vedlagte Skema B budget

Sagsfremstilling

Der har i foråret 2022 været gennemført en udbudsrunde, hvilket har resulteret i, at der er behov for at finde yderligere finansiering med henblik på at sikre sagens gennemførelse indenfor den af afdelingsmødet vedtagne ramme. Således var den samlede anskaffelsessum i det vedtagne Skema A på 125.423.312 kr. Den samlede anskaffelsessum i skema B er på 138.651.246 kr.

Med henblik på at sikre, at sagen kan opstartes i efteråret 2022 jf. den vindende entreprenørs tilbud, er det nødvendigt at organisationsbestyrelsen godkender Skema B herunder de ændrede økonomiske konsekvenser og den tilhørende finansiering.

Økonomiske konsekvenser

Herunder gennemgås de væsentligste ændringer i projektets finansiering. Den oprindelige Skema A ansøgning samt Skema B ansøgningen er bilagt denne indstilling.

Tillægskøbesum:

Kundecentret har i samarbejde med projektlederen været i dialog med Københavns Kommune omkring størrelsen på tillægskøbesummen. Denne dialog har resulteret i en reduceret omkostning hertil idet tillægskøbesummen nu er nedsat til ca. 1,6 mio. kr. (fra 3,45 mio. kr. i Skema A).

Egen trækningsret:

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Organisationsbestyrelsen har den 28. juni 2019 afsat 10. mio. kr. i egen trækningsret til medfinansiering af helhedsplanen. Med henblik på at sikre sagens gennemførelse indenfor den vedtagne økonomiske ramme med en lejestigning på gennemsnitligt 165 kr. pr. m² forslår administrationen, at organisationsbestyrelsen øger bevillingen med 4 mio. kr. og derved samlet set afsætter 14. mio. kr. i egen trækningsret til sagen.

Driftsbesparelser:

Administrationen har i samarbejde med afdelingens driftschef gennemgået afdelingens langtidsbudget. På den baggrund anbefales det at opjustere de indregnede driftsbesparelser i afdelingen fra 500.000 kr. årligt (Skema A) til 565.000 kr. årligt i Skema B, hvilket skønnes forsvareligt set i lyset af afdelingens samlede økonomi.

Konsekvensen af ovenstående er, at sagen jf. det vedlagte skema B kan gennemføres indenfor den af afdelingsmødet vedtagne økonomiske ramme med en gennemsnitlig huslejestigning på 165 kr. pr. m².

Det videre forløb

Administrationen forventer på baggrund af organisationsbestyrelsens beslutning at fremsende Skema B til Københavns Kommune og Landsbyggefonden i uge 29 med henblik på at opnå en Skema B godkendelse i sensommeren og efterfølgende byggestart i oktober 2022.

Såfremt der opstår forsinkelser i godkendelsesprocessen, vil vedståelsesfristen udløbe hvorfor der vil være risiko for yderligere prisstigninger.

Organisationsbestyrelsen vil på det ordinære møde i september 2022 blive orienteret yderligere om fremdriften i sagen.

Bilag 10: Skema A Ansøgning dateret den 1. oktober 2019

Bilag 11: Skema B ansøgning dateret den 4. juli 2022

Beslutning

Indstillingen er i perioden 15.-17. juli 2022 godkendt på mail af et flertal i SAB's organisationsbestyrelse bestående af følgende medlemmer: John B. Sørensen (formand), Frank Sass (næstformand), Lise Buhelt, Bjarne Krohn, Flemming Balle, Mogens Hansen, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf.

Bjørn Olesen, Gertie Elleby og Ellen Højgaard Jensen har ikke taget stilling til indstillingen.

Kundechef Louise Lind bemærkede på selve mødet, at der dags dato ikke er kommet svar fra Københavns Kommune, men at vi forventer at få svar snarest.

18. Drøftelse af kandidater til KAB's udvalg

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

KAB har fire bestyrelsesudvalg, der giver mulighed for indflydelse til beboervalgte i KAB-Fællesskabet. Kandidater kan melde sig forud for valgmødet den 12. september 2022.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at drøfte, hvordan organisationsbestyrelsen kan støtte, at beboervalgte i SAB søger indflydelse i de fire udvalg og stiller op som kandidater samt drøfter eventuelle kandidatmuligheder, der kan opfordres til at opstille.

Sagsfremstilling

Flere beboervalgte i KAB-Fællesskabet kan nu få direkte indflydelse på, hvordan KAB udvikler sig. Det sker i fire udvalg, hvor der foruden 2-4 medlemmer af KAB's bestyrelse til hvert udvalg skal vælges 10 beboervalgte.

De fire udvalg er:

- Forvaltningsudvalget
- Byggeri- og teknikudvalget
- Trivsels- og boligsocialt udvalg
- Bæredygtighedsudvalget

Alle medlemmer af KAB's repræsentantskab kan stille op til de fire udvalg. Andre beboervalgte i KAB-Fællesskabet kan også stille op, hvis blot et medlem af KAB's repræsentantskab indstiller vedkommende til valg. Til valgmødet den 12. september 2022 er det kun medlemmer af KAB's repræsentantskab, der har stemmeret.

Det videre forløb

Det videre forløb besluttet på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse.

Kommunikation

Medlemmer af KAB's repræsentantskab er kontaktet direkte og informeret om de fire bestyrelsesudvalg, muligheden for at stille op og muligheden for at indstille andre beboervalgte som kandidater.

KAB har desuden formidlet information om udvalgene og muligheden for at søge indflydelse via nyhedsbrevet kabnyt.dk, hvor alle indlæg kan ses på hjemmesiden kabnyt.dk.

Det er også via hjemmesiden kabnyt.dk, at beboervalgte via en blanket melder deres kandidatur til et udvalg.

Beslutning

Indstillingen blev eftersendt efter udsendelse af dagsordenen. Kundedirektør Sanne Kjær orienterede om, at KAB har besluttet at aflyse de ellers planlagte valgmøder for i stedet at foretage valg til KAB-udvalgene direkte på KAB's repræsentantskabsmøde i november 2022.

Referat

SAB

Møde den 6. september 2022

Udsendt den 19. september 2022

Organisationsbestyrelsen besluttede i den forbindelse at overveje mulige kandidater fra SAB, og at John B. Sørensen vil indstille eventuelle interesserede SAB-kandidater, hvis de ikke er medlem af KAB's repræsentantskab.