

Referat

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Organisationsbestyrelsesmøde den 23. april 2024, kl. 16.00 KAB-Huset, Spisestuen

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Pernille Høholt-Larsen, Jeanette Staudorf, Ellen Højgaard Jensen, Bjarne Krohn, Frank Sass (deltog på Teams) og Lise Buhelt

Afbud: Mogens Hansen, Tine Lange og Gertie Elleby

Administrationen: Administrerende direktør Jens Elmelund, kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Louise Lind (referent), chefkonsulent Ragavan Rudran, byggedirektør Rasmus Jessing, vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard, byggechef Meik Bille Keller (pkt. 7), økonomidirektør Mikkel Boel (pkt. 2), områdechef Finn Larsen (pkt. 5), seniorprojektleder Steffen Schou Andersen (pkt. 4 og 5), Jesper Schat-Holm fra Wissenberg (pkt. 4), projektleder Mathilde Lykke Schwarz-Nielsen, byggeøkonom Helene Hagemann Østergaard (pkt. 3). Ny chefkonsulent Stine Hartmann præsenterede sig selv ved mødets start

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. februar 2024 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2024	3
2. Aktuel status på selskabets dispositionsfond og arbejdskapital (eftersendt)	3
3. 30-7 SAB Humlevænget – beslutning vedrørende kommende udbud	4
4. 30-98 SAB Eilersmindes Plejehjem – status og orientering (fortroligt)	6
5. 30-25 Bellahøj I og II	6
6. Sølund – status og økonomisk overblik (eftersendt)	8
7. Orientering om status på og udvikling af aktuelle byggesager	9
8. 30-58 SAB Valbyholm – ansøgning om egen trækningsret til solceller	11
9. Masterplan/kloakering i Tingbjerg – bevilling af risikovilligt udlæg	13
10. 30-20 SAB Dybbølhus – opfølgning på frasalg af vejareal til E/F Vestervænget og ekstra bevilling	15
11. Godkendelse partnerskabsaftale Københavns Kommune	16
12. Pilotprojekt bygningsservice	16
Emner til drøftelse	18
13. Styringsdialog 2024	18
14. Lejlighedssammenlægninger i SAB samt videre proces	19
15. Ny kursuspolitik	22
16. Opsamling på seminar og byggeprogram	22
17. Fælles om et stolt og synligt SAB – velkomst til nye beboervalgte	24
18. Dato og program for rådemøder	25
19. Orientering fra KAB	26

Referat

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

20. Orientering fra formandskabet	27
21. Eventuelt.....	27
22. Bestyrelsens tid (uden for referat)	27
Emner til beslutning og orientering sendes kun på mail.....	27
23. SAB Tingbjerg og Husum-afdelingens deltagelse i ny boligsocial helhedsplan	27
24. 30-22 SAB Elleparkens deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Mit Kvarter 2025-2028	30
25. 30-85 SAB Hafniakollegiet – status vedr. konkurs Dansk Boligbyg	31
26. 30-86 SAB Astersrækkerne – overblik over skattetilbagebetaling	32
27. Principbeslutning om brug af foto- og videomateriale produceret af eksterne.....	33
28. 30-9 SAB Glumsøparken – byggeregnskab døre og dørtelefoner	34
29. 30-11 SAB Abildgården – byggeregnskab varmesystem	36
30. Udlånsrente mellem boligorganisation -og afdelinger	38
31. 30-40 SAB Utterslevhuse - status på ungdomsbofællesskabet Delebo	39
32. Udlejningstal 2023	40
33. Fælles om et stort og synligt SAB – profil på LinkedIn.....	41
34. Folkemøde 2024.....	42
35. Fastsættelse af indskud ved genudlejning efter helhedsplan	43
36. Beslutning vedr. tildeling af boliger i forbindelse med helhedsplaner.....	44

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Status for dispositionsfond pr. 19.04.2024.....	4
Bilag 2: Status for arbejdskapital pr. 10.04.2024	4
Bilag 3: Budgetopfølgning Eilersmindes plejehjem.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 4: Budgetopfølgning Eilersmindes serviceareal.....	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
Bilag 5: Udgår	7
Bilag 5.1: Luftfoto – 18. marts 2024	9
Bilag 5.2: Opgørelse af samlet tab af 17. april 2024.....	9
Bilag 5A: SAB risikonotat projektportefølje.....	11
Bilag 6: Ansøgningsskema.....	12
Bilag 7: Oversigt over trækningsret 20.03.2024	12
Bilag 8: Principper for tildeling af trækningsret	12
Bilag 9: Høringssvar Plantillæg 2024 til Københavns Kommunes spildevandsplan	14
Bilag 10: Partnerskabsaftale sammen om biodiversitet	16
Bilag 11: Faktaark om Bygningsservice	18
Bilag 12: SAB's kursuspolitik	22
Bilag 13: Baggrundspapir (eftersendes)	23
Bilag 14: Glumsøparken byggeregnskab pr. 01.04.2018 – revisorgodkendt 14.06 2023	36
Bilag 15: Glumsøparken endeligt byggeregnskab pr. 23.03.2023 revisorgodkendt	36
Bilag 16: Endeligt byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokollat	38

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. februar 2024 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2024

Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 21. februar 2024 og ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 8. marts 2024 er tilsendt organisationsbestyrelsen til godkendelse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender og underskriver referaterne.

Beslutning

Referaterne blev godkendt.

2. Aktuel status på selskabets dispositionsfond og arbejdskapital (eftersendt)

Organisationsbestyrelsen orienteres hermed om den aktuelle status for arbejdskapital og dispositionsfond, samt om de økonomiske konsekvenser, hvis indstillingerne til dette organisationsbestyrelsesmøde imødekommes.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Dispositionsfonden

Den disponible saldo for dispositionsfonden pr. 31. juli 2023 var på 33.120.180 kr.

Siden seneste årsregnskabsafslutning er der sket en ekstraordinær tilgang på dispositionsfonden med 861.961 kr., som vedrører SAB Astersrækkerne. Ligesom eventuel merbevilling vedrørende SAB Eilersminde (5 mio.kr.) ikke er fratrukket.

Herudover er der bevilget tilskud på samlet 32.550.916 kr. (rest) og bevilget risikovillige udlæg på 7.910.0111 kr. (rest) – som for begge dele skal betales hen over de næste år.

Bilag 1 giver et samlet overblik over bevillingerne – såvel som et estimat for, hvornår de skal udbetales.

I forhold til lånet relateret til Sølund på 400 mio.kr. – er det ikke entydigt defineret, hvordan det skal indregnes i dispositionsfonden. Som følge deraf pågår et arbejde via en dialog med Landsbyggefonden for at sikre en mere entydig tilgang hertil, således at afviklingen af lånet kan indarbejdes i dispositionsfonden.

Herefter kan der udarbejdes en estimeret fremskrivning af såvel tilgang som afgang på dispositionsfonden, som vil blive præsenteret på SAB's organisationsbestyrelsesmøde i juni.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Indtil dette er afklaret, er anbefalingen, at der ikke igangsættes nye væsentlige aktiviteter, der belaster dispositionsfondens yderligere.

Arbejdskapitalen

Den disponible saldo for arbejdskapitalen pr. 31. juli 2023 var på 39.692.406 kr.

Heraf er 22.624.431 kr. bevilget (men ikke udbetalt) til henholdsvis tilskud, lån og risikovilligt udlæg. Til disposition (frie midler, der ikke er disponeret) er der før dette møde 17.067.974 kr.

Bilag 2 giver et samlet overblik over arbejdskapitalen – herunder over aktuelle bevillinger samt forbrug.

Hvis Organisationsbestyrelsen godkender bevillingerne (i alt 1.302.000 kr.), der forelægges på dette møde vil det tilsvarende forøge det bevilgede som er angivet ovenfor.

Bilag 1: Status for dispositionsfond pr. 19.04.2024.

Bilag 2: Status for arbejdskapital pr. 10.04.2024

Beslutning

Økonomidirektør Mikkel Boel redegjorde kort for baggrunden for punktet herunder behovet for at have et særligt fokus på likviditeten herunder at indregne tilbagebetalingen på lånet vedr. Sølund i en fremskrivning af dispositionsfonden før eventuelle nye projekter igangsættes. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og afventer en nærmere orientering om den fremadrettede likviditet på organisationsbestyrelsens møde i juni.

3. 30-7 SAB Humlevænget – beslutning vedrørende kommende udbud

Projektstade

Der afholdes forsat følgegruppemøder for at sikre/bidrage til, at projektering af udbudsprojekt kan være klar til udbud medio 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at igangsætte udbudsprocessen.

Sagsfremstilling

Helhedsplanen i Humlevænget blev i sin tid sat i gang ud fra, at der var en mængde af emner, der enten var nedslidte og/eller krævede særligt høje driftsomkostninger. Behovet for helhedsplanen har aldrig været større end nu.

Det seneste halve år er brugt på at finde besparelsesmuligheder samt at gøre projektet klar til udbud med prækvalifikation.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Dette har ført til mange vigtige drøftelser i følgegruppen og ikke mindst vha. rådgivernes støtte – at se på mulige alternative løsninger på helhedsplanens forskellige emner.

Der er truffet flere gode beslutninger for det samlede projekt og for de beslutninger, der ikke har krævet afstemning på afdelingsniveau, er de allerede indarbejdet i projektet. Senest har der dog været behov for at indstille et forslag om en alternativ løsning på afdelingsniveau. Dette blev gjort på det seneste afdelingsmøde den 11. marts 2024.

Forslaget indeholdt en mulighed for ændring af ventilationsanlæggets placering fra at skulle placeres oppe under taget til, at det skulle placeres i kælderen. Forslaget blev skabt i følgegruppen, og blev vurderet til at kunne blive en bedre løsning for afdelingens boliger.

Forslaget blev nedstemt ved urafstemning og beboerne blev den 26. marts 2024 orienteret omkring dette.

Derfor er projektet på nuværende tidspunkt klar til at blive færdigprojekteret, og snarest muligt vil prækvalifikation samt udbud kunne opstartes.

Det er endnu uvist, hvorvidt et kommende resultat af udbuddet vil kunne holdes inden for de oprindeligt godkendte rammer ved skema A afklaringen.

Økonomiske konsekvenser

Det er fortsat rammerne fra tilsagnet, skema A, der arbejdes inden for, dog har det været nødvendigt at medtage nedrivning af skorstene i henholdsvis stue og 1. salsplan for at minimere generne ved lodrette rørføringer. Det øger alene tilsagnet med 10 mio. kr., hvilket der er forhåndstilsagn fra Landsbyggefonden til.

Renovering af skorstene, der er bevaringsværdige, stresser den samlede anlægsøkonomi, men der arbejdes med en løsning sammen med Københavns Kommune, der samtidig vil minimere afdelingens fremtidige driftsomkostninger til vedligehold af skorstene.

Det er i følgegruppen besluttet, at der skal undersøges mulighed for at etablere nye skorstene som skorstensattrapper. Københavns Kommune har kun overordnet forholdt sig til dette som løsning og har henvist til, at dette udføres som en mock-up i forbindelse med en kommende godkendelsesproces. Denne proces er på nuværende tidspunkt sat i gang, og den omtalte mock-up er netop i produktion.

Ved vedligeholdelsesarbejder er der set på tagfod, som i nogle tilfælde er udført forkert, og der arbejdes i den forbindelse på at få det delvist dækket ind under tilsagnet i skema A. Dette er endnu ikke afklaret med IBF.

Derudover er der også udarbejdet et samlet dræn- og kloakprojekt, der skal udføres ifm. helhedsplanen. Behovet for dette er afdækket og kortlagt som et led i de seneste

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

projektoptimeringsarbejder, og dette vil blive endeligt afstemt med de sidste beslutninger, til det kommende følgegruppemøde den 9. april 2024.

Det videre forløb

Projekteringen skal gøres færdig og de seneste afgørende beslutninger skal indarbejdes. Det samlede resultat af de seneste store besparelsesundersøgelser, vil i april 2024 blive endeligt beregnet og illustreret, og projektets udbud forventes derefter at kunne sættes i gang.

Projektet arbejder sig frem mod en udbudsperiode med prækvalifikation medio-ultimo 2024, der på nuværende tidspunkt forventes at løbe til primo 2025.

Hvis økonomien passer og godkendelserne til skema B kan gøres hurtigt skønnes det, at en opstart af byggepladsen vil kunne ske primo 2025 - ultimo 2026.

Kommunikation

Næste orientering forventes at ville være i forbindelse med et resultat af den kommende licitation.

Beslutning

Projektleder Mathilde Lykke Schwarz-Nielsen redegjorde kort for sagens indhold og forløb. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at igangsætte udbudsprocessen.

John B. Sørensen orienterede om, at der aktuelt er spændinger mellem forskellige beboergrupper i afdelingen, og opfordrede derfor organisationsbestyrelsen til at indkalde beboerne i afdelingen til et møde med henblik på at få løst konflikterne. Mødet faciliteres af en ekstern konfliktmægler og betales via SAB's driftsbudget.

4. 30-98 SAB Eilersmindes Plejehjem – status og orientering (fortroligt)

5. 30-25 Bellahøj I og II

Organisationsbestyrelsen blev senest orienteret om sagen på det ekstraordinære møde den 8. marts 2024 og udbad sig i den forbindelse yderligere oplysninger med særlig fokus på sagens forløb og økonomi.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Sagsfremstilling

På mødet vil byggedirektør Rasmus Jessing, projektleder Steffen Schou Andersen samt områdechef Finn Larsen orientere om status på sagen med udgangspunkt i følgende overskrifter:

- Økonomien i den endelige projektering og udviklingen af denne.
- Status på dialog med relevante myndigheder omkring alternative renoveringsmuligheder.
- Status på genhusning og tomgang.
- Dialog med afdelingsbestyrelsen om driftsbudgettet for året 2024/2025.

Bilag

Bilag 5: Eftersendes (Power Point)

Beslutning

Byggedirektør Rasmus Jessing gennemgik udviklingen i projektets økonomi med fokus på baggrunden for, at projektets økonomi er vokset fra ca. 1,8 mia. kr. i december 2022 til anslået 2,6 mia. kr. i 2024. Beløbet 1,8 mia. kr. burde rettelig have været ca. 2 mia. kr. da beslutningen om call-inn blev fremlagt for repræsentantskabet i august 2023.

Ellen Højgaard Jensen spurgte om KAB ville have kommet med samme anbefaling i forbindelse med beslutningen om call-inn uagtet budgettets størrelse. Rasmus Jessing oplyste, at KAB efter dialog med Landsbyggefonden ville have anbefalet call-inn uagtet at beløbet på daværende tidspunkt var fremskrevet til 2. mia. kr. Såfremt beløbet var af en størrelse, som ikke var mulig at finansiere, ville anbefalingen være en anden. Jens Elmelund gjorde i forlængelse heraf opmærksom på, at den færdige projektering har bidraget med væsentlige indsigter i forhold til bygningens beskaffenhed, som er værdifulde i den videre proces, og som mindsker risikoen for at finde fordyrende elementer i en fremtidig projektering af en alternativ helhedsplan.

Bjørn Olsen pegede på, at sagen viser, at det er et stort dilemma, hvornår det rigtige tidspunkt er for at sige stop i en sag.

Frank Sass kvitterede for fremlæggelsen og anbefalede at præsentationen vedlægges som bilag i First Agenda.

Ellen Højgaard Jensen orienterede om, at følgegruppen er orienteret om tallene på samme niveau, som organisationsbestyrelsen nu er blevet det.

Rasmus Jessing redegjorde herefter for, hvornår følgegruppen igennem hele processen løbende er blevet orienteret om udviklingen i økonomien.

Rasmus Jessing orienterede om at KAB dags dato har modtaget den endelige rapport ifm. 3. partsvurdering af afdelingsbestyrelsens forslag om at måle direkte på bygningerne. Konklusionerne i rapporten er entydigt, at den målemetode, der foreslås, ikke er valid. Den færdige

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

rapport sendes til Københavns Kommune, der som myndighed skal træffe beslutning om det videre forløb i sagen.

Finn Larsen redegjorde for status på genhusning samt at der ikke er kommet indsigelser mod de opsigelser, der blev afsendt i februar 2024.

Rasmus Jessing orienterede kort om dialog med tilsynet i Københavns Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen vedr. den fremadrettede proces herunder, at der afholdes et opfølgende møde med styrelsen mandag den 29. april 2024.

John B. Sørensen konkluderede på baggrund af orienteringerne, at der i den fremadrettede proces er behov for at holde et skarpt fokus på den overordnede retning og økonomi. Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i den fremadrettede proces er behov for at holde et skarpt fokus på de overordnede linjer, herunder økonomi og dialog med relevante myndigheder i forhold til at afdække alternativer til det standsede renoveringsprojekt. Organisationsbestyrelsen besluttede i forlængelse heraf at nedsætte en styregruppe bestående af Ellen Højgaard Jensen, Bjørn Olsen og John B. Sørensen. Når der er fastlagt en overordnet plan for et alternativ til det standsede renoveringsprojekt, tages der stilling til den fremadrettede proces, herunder nedsættelse af følgegruppe. Den eksisterende følgegruppe for helhedsplanen inddrages fortsat i det omfang, det er relevant i forhold til opsamling på det nu standsede renoveringsprojekt.

6. Sølund – status og økonomisk overblik (eftersendt)

På organisationsbestyrelsesmødet 11. januar 2024 blev organisationsbestyrelsen orienteret om status på betinget hovedentrepriseforlig på opførelsen af byggeriet med Nordstern og landskabsentreprisen med HedeDanmark. Organisationsbestyrelsen blev også orienteret om udførelsesperioden for de enkelte etaper.

Status

Siden sidste møde har projektet modtaget skema A/B tilsagn den 21. december 2023, og projektet er gået fra optimeringsfasen til udførelsesprojektforslagsfasen og de betingede kontrakter er blevet ubetingede.

Nordstern har overtaget byggepladsen og påbegyndte pælefunderingen ultimo april 2024. Pæleramning er forløbet godt og blev færdig 1 måned før planlagt. I øjeblikket udføres klargøring af byggegruppen for kloak og fundamenter. Se vedlagte **bilag 5.1** – Luftfoto.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Økonomi

Udvidelse af finansieringen ved skema B ansøgning 2020

I forbindelse med skema B ansøgningen var det nødvendigt at tilføre ekstra midler for at realisere byggeriet af Fremtidens Sølund. Finansieringsskitzen indeholdt bl.a. at kommunen tilførte ekstra midler ved yderligere finansiering til servicearealer, ændring af seniorboliger til ældreboligfællesskab og udvidelse af den offentlige p-kælder med 42 pladser, og at SAB tilførte driftsoverskuddet i de eksisterende afdelinger til gennemførelse af midlertidige foranstaltninger mellem etape 1 og 2. Driftsoverskuddet tilføres dispositionsfonden og beløber sig til 11 mio. kr. inkl. moms.

Organisationsbestyrelsen godkendte i forbindelse med skema B ansøgningen finansieringsskitzen på deres organisationsbestyrelsesmøde den 29. januar 2020.

Samlede tab finansiering via lån i afdelingernes midler

På mødet 15. august 2023 behandlede og godkendte organisationsbestyrelsen rammerne for tabet i den gamle Sølund sag. Administrationen har nu opgjort det samlede tab. Af opgørelsen fremgår et tab på 403 mio. kr. inkl. moms, hvoraf de 400 mio. kr. finansieres via lån i afdelingernes midler, og de 3 mio. kr. overføres til den nye sag. Se vedlagte tabsopgørelse af 17. april 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationen tager orienteringen til efterretning og godkender tabsopgørelsen af 17. april 2024.

Bilag:

Bilag 5.1: Luftfoto – 18. marts 2024

Bilag 5.2: Opgørelse af samlet tab af 17. april 2024

Beslutning

Vicedirektør Michael Nielsen-Elgaard orienterede om status på projektet samt de allerede afholdte udgifter, der finansieres via lån i afdelingernes midler. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og godkendte tabsopgørelsen.

7. Orientering om status på og udvikling af aktuelle byggesager

Organisationsbestyrelsen har i forbindelse med seminaret den 8. marts 2024 udbedt sig en gennemgang af aktuelle udvalgte byggesager med fokus på de risici, der kan være i de enkelte sager.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringerne til efterretning,

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

og drøfter den videre proces.

Sagsfremstilling

På mødet vil Center for byggeri og byomdannelse, i KAB ved byggedirektør Rasmus Jessing gennemgå status og risici i de største af SAB's aktuelle nybyggerier og renoveringsprojekter. De enkelte sager vil blive vurderet med udgangspunkt i følgende parametre:

- Økonomiske forhold: En vurdering af selskabets økonomiske risici set i forhold til projektets samlede volumen.
- Myndigheder, leverandører mv.: En vurdering af om projektet hviler på forudsætninger, der er i risiko for ikke at kunne opfyldes, og derfor kan bringe projektet i fare. F.eks. politisk eller folkelig modstand, lokalplansforhold, manglende støttetilsagn hos Landsbyggefonden mv.
- Ejendomsforhold: En vurdering af om der er særlige forhold på matriklen, der udgør en risiko for byggesagen herunder miljømæssige forhold (forurening, grundvand etc.).

Nybyggerier – Aktive sager (under eller umiddelbar før udførelsesfasen)

Banebo

Sølund (selvstændig sagsfremstilling)

Eilersminde (selvstændig sagsfremstilling)

Sager i indledende fase

Generationernes Byhus – ungdomsboliger v. Amagerbanen

Valby Gårdhavehuse

Generationernes byhus Valby (ungdomsboliger)

Jernbanebyen

Slotsherrensvej

Helhedsplaner – igangværende/godkendt skema B

SAB Sallinghus

SAB Skyttevænget

SAB Fynshuse

SAB Elleparken

Helhedsplaner med skema A – på vej mod skema B

SAB Humlevænget (selvstændig sagsfremstilling)

SAB Bellahøj I og II (selvstændig sagsfremstilling)

Helhedsplaner på vej mod skema A

SAB Tingbjerg II-V

SAB Herlevhuse

SAB Flexibo

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Igangværende store byggesager

SAB Valbyholm (tagudskiftning)

SAB Jyllandshuse (tagudskiftning)

SAB Stefansgården (LAR og kloak) (selvstændig sagsfremstilling)

Bilag

Bilag 5A: SAB risikonotat projektportefølje

Beslutning

Byggedirektør Rasmus Jessing orienterede om baggrunden for punktet. I forlængelse heraf orienterede Rasmus Jessing om de tiltag, som Center for Byggeri og byomdannelse arbejder med for at minimere risici herunder kvalitetssikring af udbudsmateriale, porteføljestyrning mv. Rasmus Jessing orienterede tillige om, at de nye værktøjer vil betyde, at organisationsbestyrelsen kan få et overblik over sagerne fra møde til møde og dermed have øget mulighed for at agere på forkant.

Organisationsbestyrelsen kvitterede for oplægget og det fremsendte materiale. Der var en generel opfattelse af, at der er behov for et større tværgående fokus på byggesagerne fremfor alene at se på de enkelte sager.

Organisationsbestyrelsen besluttede at byggeudvalget frem mod mødet i juni ud fra en helhedsbetragtning og i lyset af et nærmere overblik over dispositionsfonden skal gennemgå de enkelte sager med fokus på at anbefale, hvorvidt der skal arbejdes videre med disse.

8. 30-58 SAB Valbyholm – ansøgning om egen trækningsret til solceller

SAB har modtaget en ansøgning om trækningsret, som omhandler solcelleprojekt i forbindelse med tagudskiftning i Valbyholm. Byggeudvalget har behandlet ansøgningen på mødet den 21. marts 2024.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tildeler 1/3 trækningsret svarende til 2.583.333 kr. til solcelleprojekt i Valbyholm.

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækningsretspulje til projekter der bl.a. forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed og har tidligere støttet projekt vedrørende etablering af solceller i Herlev Åhuse. SAB's principper for tildeling af trækningsret er vedlagt som **bilag 8**. Ydermere er sags -og likviditetsoversigt over trækningsret pr. 20. marts 2024 vedlagt som **bilag 7**.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

I forbindelse med den kommende tag -og vinduesudskiftning foreslås det samtidig, at der etableres solceller på tagflader, hvor dette er mest hensigtsmæssigt. Solcelleanlægget påtænkes udført, hvor ny tagbelægning skal være som eksisterende bølgeplader. Det vurderes, at en indbygning af solcellerne ned i tagfladen vil give bygningernes tagflader med solceller et godt integreret udtryk.

Solcelleanlægget foreslås alene placeret på bygningernes tagarealer, hvilket andrager samlet ca. 7.000 m². Arealet af det ønskede solcelleanlæg er ca. 1.800 m².

Med den eksisterende opbygning af boligernes måleranlæg vurderes det, at det er oplagt at udføre solcelleanlæg til anvendelse i boligerne, og med en tilbagebetalingstid på ca. 9 år af anlægget vurderes til at være meget rentabelt.

Det vurderes, at nuværende samlede forbrug på 298.136 kWh i afdelingen (inkl. i boliger) kan dækkes af anlægget.

Det er rådgiverens vurdering, at bygningernes tagkonstruktioner er velegnede konstruktivt til at udføre solcelleanlæg, og ligeledes vurderes det, at det er muligt at skabe en arkitektonisk harmonisk løsning for bygningerne, når anlæg udføres samtidig med udskiftningen af tagbelægningen. En etablering af solceller vil komme alle beboere til gode, da afregning for opsparet strøm tilgår afdelingen som fælles kollektiv afregning.

Byggeudvalget lægger i sin begrundelse for tildelingen af trækningsret til projektet særlig vægt på, at den samlede huslejestigning som følge af tagrenoveringen bliver høj, og at den endelige husleje vil ende på ca. 1.500 kr. pr. m²/årligt. Ansøgningsskema er vedlagt som **bilag 6**.

Det videre forløb

Det samlede projekt for tagrenoveringen samt solcelleprojekt forventes behandlet på et møde i afdelingen før sommerferien. Efter godkendt indstilling samt afdelingens godkendelse ansøger kundecenteret Landsbyggefonden om støttetilsagn.

Bilag

Bilag 6: Ansøgningsskema

Bilag 7: Oversigt over trækningsret 20.03.2024

Bilag 8: Principper for tildeling af trækningsret

Beslutning

Frank Sass satte spørgsmålstejn ved, om solcelle anlægget er så rentabelt, som det fremgår af baggrundspapirerne. Organisationsbestyrelsen udskød behandlingen af ansøgningen til den samlede behandling af Skema A for tagboligprojektet.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

9. Masterplan/kloakering i Tingbjerg – bevilling af risikovilligt udlæg

Københavns Kommune sendte den 19. december 2023 Borgerrepræsentationens (BR) forslag til plantillæg 2024 til kommunens spildevandsplan (bl.a. omhandlende Tingbjerg) i offentlig høring. Vedtagelsen af planen vil betyde, at der skal etableres dobbeltstrenget kloakering (regnvand og spildevand) og at matrikelejerne i Tingbjerg vil skulle tilslutte sig dette fra vej og haveside i perioden 2024-2029. Hvis BR, som forventet, vedtager planen, har matrikelejerne pligt til at tilslutte sig det opgraderede kloaksystem.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger et risikovilligt udlæg til sagen på 500.000 kr. fra arbejdskapitalen (og at fsb bevilger tilsvarende), da projektrådgivningen er sket/sker på tværs af boligorganisationerne i Tingbjerg.

Sagsfremstilling

Wissenbjerg A/S Rådgivende Ingeniører har i tæt dialog med HOFOR på vegne af fsb og SAB udarbejdet en analyse af, hvad det koster at etablere den lovpligtige tilslutning til et nyt dobbeltstrenget kloaksystem for alle almene bygninger i Tingbjerg fra vej og haveside. De samlede udgifter er beregnet til i alt 120 mio. kr. eksklusiv eventuel strømpeforing af boligselskabernes eksisterende og blivende kloakrør under bygningerne (almindelig vedligeholdelse). Prisen forudsætter, at en stor del af arbejdet udføres som optioner af HOFOR samtidig med, at HOFOR udfører deres anlægsarbejder.

I modsat fald, altså hvis boligorganisationerne vælger at udskyde arbejderne til et senere tidspunkt, bliver udgiften 52 mio. kr. højere, pga. ekstra/fornyset gravearbejde, flere pumper mv. dvs. i alt 172 mio. kr. for SAB og fsb.

SAB og fsb har sendt høringssvar til Københavns Kommunen **se bilag 9**, hvori der er gjort opmærksom på den store økonomiske byrde tilslutningen til det nye dobbeltstrengede system vil medføre for de almene boligafdelinger. HOFOR har været til møde i Københavns Kommune om sagen. Der er ikke noget, der indikerer at projektet droppes. HOFOR er dog blevet bedt om at se på løsningen i havesiden.

HOFOR har oplyst:

"Hvis HOFOR kan opstuve eller forsinke HOFOR-regnvand opsamlet fra "andre" nærliggende matrikler – f.eks. en nærliggende vejmatrikel - kan HOFOR udføre forsinkelses-anlæg i de private gårdrum (og agere bygherre). Boligorganisationen kan vælge, for egne midler, at lede regnvand fra den berørte matrikel til det HOFOR-udførte forsinkelsesanlæg. Denne løsning kan ikke tilbydes i alle gårdrum, grundet manglende vandmængder eller uhensigtsmæssige terrænforhold, hvilket betyder, at boligorganisationerne formentligt selv skal agere bygherrer i en del af haverummene. De steder hvor dette kan lade sig gøre, kan udgifterne til tilslutning fra havesiden eventuelt blive mindre end beregnet."

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Videre Proces

Det er uomtvisteligt at SAB og fsb vil skulle tilsluttes et nyt opdateret kloaksystem.

KAB's tidligere projektleder på LAR-projekterne i Københavns Kommune har aktiveret Wissenberg i sagen, og udgifterne til forundersøgelserne er foreløbig bogført i SAB Tingbjerg afd. II. Udgifterne vil blive modregnet/indgå i den rammeaftale, der skal indgå med Wissenberg/HOFOR, når separat kloakering er blevet godkendt.

Det er anbefalingen, at tilslutningen til det nye dobbeltstrengede kloaksystem i størst muligt omfang udføres af HOFOR via optioner i HOFOR's kontrakter med entreprenørerne, dels fordi det er billigst, og dels fordi det betyder, at der kun skal ske opgravninger en gang. I den forbindelse vil der skulle indgå en bygherre-overenskomst mellem boligorganisationerne og HOFOR. De pt. afholdte udgifter til Wissenberg på ca. 0,5 mio. kr. fordeles mellem fsb og SAB, som del af den samlede byggesag.

Når projektet er afklaret, herunder den samlede økonomi, skal afdelingerne stemme om projektet, da det medfører huslejestigninger. Dette selv om der er tale om lovpligtig tilslutning.

Der skal gennemføres en række afstemninger i SAB (og fsb) Tingbjerg hen over foråret/sommeren - bl.a. om de fysiske helhedsplaner i SAB. Administrationen tilrettelægger i samarbejde med afdelingsbestyrelserne og boligorganisationerne (formandsmøde i Tingbjerg) denne proces.

Økonomi

Udgiften til tilslutning til opdateret dobbeltstrengt kloaksystem ligger langt over tidligere estimater udarbejdet af Københavns Kommune. På den baggrund er Landsbyggefonden blevet kontaktet. Der er desværre ingen mulighed for at opnå Landsbyggefondsstøtte til lovpligtige arbejder af denne karakter, hvorfor udgiften til arbejderne skal afholdes af boligafdelingerne i Tingbjerg.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg er orienteret om projektet og de økonomiske konsekvenser. Beboerne er også orienteret på et overordnet plan. Yderligere kommunikation vil blive udarbejdet, når projektet, løsningerne og økonomien er yderligere afklaret.

Bilag

Bilag 9: Høringssvar Plantillæg 2024 til Københavns Kommunes spildevandsplan

Beslutning

Organisationsbestyrelsen bevilligede et risikovilligt udlæg til sagen på 500.000 kr. fra arbejdskapitalen.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Organisationsbestyrelsen påpegede, at det er vigtigt at afdelingen orienteres om den kommende udgift til separatkloakering i forbindelse med godkendelsen af Skema A for helhedsplanen.

10. 30-20 SAB Dybbølhus – opfølgning på frasalg af vejareal til E/F Vestervænget og ekstra bevilling

I november 2021 bevilgede organisationsbestyrelsen 120.000 kr. fra arbejdskapitalen til at opdele et stykke af Dybbølhus vejareal, dels frasælge et stykke til E/F Vestervænget og dels overdrage et stykke til SAB Sjællandshuse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender at gå videre med frasalg af et stykke vejareal ejet af SAB Dybbølhus til E/F Vestervænget.
- bevilger yderligere 20.000 kr. til dette fra Arbejdskapitalen.
- tager til efterretning, at der ikke overdrages vejareal til SAB Sjællandshuse.

Baggrund

Siden organisationsbestyrelsens beslutning i sagen i 2021, har KAB Jura undersøgt mulighederne for at foretage opdelingen af Dybbølhus vejareal, der fysisk ligger placeret ved E/F Vestervænget og SAB Sjællandshuse. Dette i tæt samarbejde med en landmåler samt længerevarende dialog med Københavns Kommune om hjemfald samt aflysning af servitut.

Københavns Kommune ønsker ikke at aflyse servitutten og dermed heller ikke hjemfaldet. Det betyder, at SAB Sjællandshuse ikke kan erhverve eller få overdraget det pågældende stykke vejareal. Årsagen til dette findes i almenboliglovens § 26, stk. 2., der omhandler, at almene boligorganisationer ikke kan erhverve ejendomme med hjemfaldsklausul.

Kundecenter SAB har været i kontakt med formanden for E/F Vestervænget senest i marts 2024, som bekræfter, at E/F Vestervænget stadig er interesseret i at overtage det pågældende stykke vejareal, matrikel 17c.

Hvis E/F Vestervænget overtager det pågældende stykke vejareal, vil SAB ikke længere være ansvarlige for at drifte og vedligeholde et stykke vejareal, der i praksis ligger tættest på, og primært anvendes af E/F Vestervænget.

Det videre forløb

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil KAB gå videre med frasalget af Dybbølhus vejareal til E/F Vestervænget – som besluttet af organisationsbestyrelsen på deres møde 22. november 2021.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at gå videre med frasalg af et stykke vejareal ejet af SAB Dybbølhus til E/F Vestervænget og bevilgede yderligere 20.000 kr. til dette fra arbejds-kapitalen. Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at der ikke overdrages vejareal til SAB Sjællandshuse.

11. Godkendelse partnerskabsaftale Københavns Kommune

Organisationsbestyrelsen besluttede den 23. november 2023, at SAB skal indgå i samarbejdet med to organisationsbestyrelsesmedlemmer i følgegruppe med tilsvarende medlemmer fra 3B og AKB, København. Tine Lange og Bjørn Olsen blev herefter udpeget til at indgå i arbejdet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender partnerskabsaftalen.

Sagsfremstilling

På mødet vil de to medlemmer af følgegruppen orientere om arbejdet i følgegruppen samt indholdet i aftalen. Den endelige partnerskabsaftale er vedlagt.

Bilag

Bilag 10: Partnerskabsaftale sammen om biodiversitet

Beslutning

Bjørn Olsen orienterede om indholdet af partnerskabsaftalen. Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende aftalen.

12. Pilotprojekt bygningsservice

Bygningsservice er en ny ydelse i KAB. For at teste og tilpasse ydelsen har SAB valgt at blive en del af pilotprojektet. Det overordnede formål er at sikre velvedligeholdte bygninger, passe på huslejen og sikre bæredygtige og smarte løsninger for bygningsservice.

På SAB's seminar var Bygningsservice et tema, og det blev besluttet, at organisationsbestyrelsen skulle tage stilling til det videre arbejde med Bygningsservice på det efterfølgende organisationsbestyrelsesmøde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter:

- at SAB tilslutter sig pilotprojektet "Bygningsservice" fra nu og frem til den 1. august 2025 for 10 afdelinger i Vanløse/Sydhavnen.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

- at SAB betaler udgiften på 6.250 kr. pr. afdeling for en foranalyse og 563 kr. pr. lejemålsenhed for deltagelse i pilotprojektet.
- at den samlede udgift på 732.000 kr. dækkes af selskabets arbejdskapital.
- at i perioden frem til den 1. august 2024 forberedes driften i de øvrige områder til evt. at kunne overgå til Bygningsservice fra den 1. august 2025.

Alle priser er inkl. moms.

Sagsfremstilling

Bygningsservice indeholder en række opgaver, som KAB varetager for SAB, mens de er med i pilotprojektet. Efter pilotprojektet kan afdelingerne i Vanløse tilslutte sig KAB-ydelsen "Bygningsservice".

Fokus i ydelsen er på bygningerne. Særligt at de er velvedligeholdte, og at der henlægges tilstrækkeligt, at der er de rette serviceaftaler – og at de bedste priser sikres på serviceydelser gennem udbud.

En vigtig brik til dette er at have de rette digitale værktøjer, disse udvikles sideløbende med projektet og vil blive implementeret i afdelingerne i Vanløse som en del af pilotprojektet.

For at det bliver en succes, er det vigtigt med et tæt samarbejde og dialog med den lokale drift. Der skal derfor være klare snitflader, arbejdsgange og en tæt dialog.

Økonomiske konsekvenser

Prisen for foranalysen er på 6.250 kr. – en meget skarp pris, som KAB tilbyder til analyse af PPV-planerne og opdatering i forhold til de tilgængelige materialer. Foranalyserne udføres i tæt samarbejde med driftschefen for området.

Årlig pris på 563 kr. pr. lejemålsenhed dækker udgifterne til varetagelse af de faktiske opgaver, indhentning af priser og varetagelse af udbud i forhold til de opgaver, der skal udføres.

Det videre forløb

KAB sætter projektet i gang og mødes med den lokale drift, driftschefen og kundefchefen for at planlægge de første initiativer.

Projektet evalueres løbende på organisationsbestyrelsesmøder i SAB i efteråret 2024.

Kommunikation

Kundefchefen og driftschefen orienterer den lokale drift om beslutningen, og hvad det indebærer.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Bilag

Bilag 11: Faktaark om Bygningsservice

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at SAB tilslutter sig pilotprojektet "Bygningsservice" fra nu og frem til den 1. august 2025 for 10 afdelinger i Vanløse/Sydhavnen.

SAB betaler udgiften på 6.250 kr. pr. afdeling for en foranalyse og 563 kr. pr. lejemålsenhed for deltagelse i pilotprojektet. Den samlede udgift på 732.000 kr. dækkes af selskabets arbejdskapital. I perioden frem til den 1. august 2024 forberedes driften i de øvrige områder til evt. at kunne overgå til Bygningsservice fra den 1. august 2025.

Emner til drøftelse

13. Styringsdialog 2024

Forud for styringsdialog med Københavns Kommune, der er indkaldt til den 31. maj 2024 og styringsdialog med Herlev Kommune, der forventes at finde sted umiddelbart efter sommerferien, kan SAB melde emner ind til de to styringsdialogers respektive dagsordener.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- drøfter relevante emner til styringsdialog i henholdsvis Københavns Kommune og Herlev Kommune.
- opfordrer afdelingerne til at melde emner ind senest den 10. maj 2024.
- bemyndiger formandskabet til at udvælge emner til styringsdialog med Københavns Kommune på baggrund af drøftelsen.
- bemyndiger formandskabet til at udvælge emner til styringsdialog i Herlev Kommune på baggrund af drøftelsen og en direkte kontakt til de to afdelingsbestyrelser i Herlev.

Sagsfremstilling

SAB har de tidligere år efterspurgt input fra afdelingsbestyrelserne til årets styringsdialog i Københavns Kommune. Umiddelbart efter dette mødes afholdelse vil vi gøre det samme.

Til styringsdialogen med Herlev Kommune 2023 var fokus på den kommunale anvisning.

Til styringsdialogen med Københavns Kommune i 2023 meldte SAB følgende emner ind på baggrund af egne ønsker og afdelingsbestyrelsernes input:

- Kommunal anvisning af psykisk syge og behov for opfølgning

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

- Lang sagsbehandlingstid ved nedgravede affaldsløsninger
- Kommunens holdning til lejlighedssammenlægninger.

KAB foreslår at SAB ift. Københavns Kommune i 2024 indmelder manglende kommunale godkendelser af en række byggeregnskaber.

Det videre forløb

Formandskabet udvælger i samarbejde med Kundecenter SAB i KAB de endelige emner til de to styringsdialoger, og emnerne bliver herefter meldt til Københavns Kommune og Herlev Kommune.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede relevante emner til styringsdialog i henholdsvis Københavns Kommune og Herlev Kommune.

Afdelingerne opfordres til at melde emner ind senest den 10. maj 2024.

Formandskabet blev bemyndiget til at udvælge emner til styringsdialog med Københavns Kommune på baggrund af drøftelsen.

Formandskabet blev bemyndiget til at udvælge emner til styringsdialog i Herlev Kommune på baggrund af drøftelsen og en direkte kontakt til de to afdelingsbestyrelser i Herlev.

14. Lejlighedssammenlægninger i SAB samt videre proces

Organisationsbestyrelsen har ønsket en status på lejlighedssammenlægninger.

Som omtalt på organisationsbestyrelsesmødet den 20. november 2023 er der kommet et led mere i myndighedsgodkendelsen, hvor ministeriet Bolig- og Planstyrelsen også skal godkende en lejlighedssammenlægning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter ikke at igangsætte nye lejlighedssammenlægninger udover dem, der allerede er i proces.

Sagsfremstilling

Erfaringer med konceptet

Nedenstående oversigt viser nuværende status over igangværende og afsluttede sammenlægninger.

I Jyllandshuse havde de gennemført tre sammenlægninger i den samme opgang, inden "hul-i-muren" konceptet blev vedtaget. I Rolandsgården skete en lidt "tilfældig" sammenlægning i forbindelse med en gasekspllosion og i andre afdelinger er det vedtaget, uden at det siden er blevet efterspurgt. I Stefansgård er konceptet modtaget med stor succes. Her har en del beboere skrevet sig op til sammenlægning, men det tager naturligvis tid at frigøre

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

nabolejligheder, der hvor en beboer ønsker at sammenlægge. I Abildgården har der også været interesse blandt beboerne. Der er nogle beboere, som har ventet i nogle år på, at nabolejligheden bliver ledig, mens andre har sprunget fra undervejs.

Status over sammenlægninger

	Sammenlægning Vedtaget	Antal gennemført	Igangværende sager
Bispebjerg Terrasser		6	
Sjællandshuse		3	
Abildgården	10	4	6
Stefansgård		6	2
Jyllandshuse		3	
Rolandsgården		1	
Jydeholmen			
Glumsøparken			
Falsterbo			

Udfordringer

Det har vist sig vanskeligt at gennemføre lejlighedssammenlægningerne inden for den godkendte budgetramme på 140.000 kr., som blev besluttet i 2016. Stigende inflation kombineret med prisstigning på byggematerialer har gjort det umuligt at holde udgifterne på under 140.000 kr.

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at fortsætte med sammenlægninger, anbefales det at forhøje maksimumramme for en sammenlægning til 240.000 kr., så en sammenlægning kan modtage op til 160.000 kr. (dog fortsat maksimalt 2/3 af udgiften) i trækingsret. Hvis rammen øges, vil det også give mulighed for at gennemføre nogle bedre planløsninger, hvilket kommunen i et enkelt tilfælde stillede krav til. Desuden vil boligens konstruktionsmæssige udfordringer og uforudsete udgifter hertil formentlig kunne holdes inden for denne budgetramme. Et mere realistisk budget ser ud som følger:

Budget for lejlighedssammenlægning (i kr.)

Håndværkerudgifter	180.000
Projektering ingeniør/rådgiver honorar	34.000
Attester og vurderinger	10.000
Honorar til KAB	10.000
Revisionshonorar	6.000
I alt	240.000

Lang ventetid på myndighedsbehandling

På grund af ofte lange sagsbehandlingstider i forbindelse med myndighedsgodkendelser er det erfaringen, at lejlighedssammenlægninger ofte tager længere tid end de tre måneder, som oprindeligt var angivet i inspirationskataloget. Realistisk må det forventes, at en

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

lejlighedssammenlægning tager imellem 8 og 18 måneder. Lejetab dækkes i de første tre måneder af afdelingen, hvorefter resterende tid dækkes af selskabets dispositionsfond. Lejetab for en 2-værelses bolig i 15 måneder løber op i ca. 72.000 kr.

Der har også været lejetab som følge af, at lejere er sprunget fra midt i processen. Den enkelte lejer kan ikke forpligtes på sammenlægningen, før der er underskrevet en lejekontrakt.

Fra lejligheden frigøres, har der i mange tilfælde været en del lejetab. I visse tilfælde har det skyldtes en meget lang sagsbehandlingstid i kommunen. Der skal ansøges hos to instanser i kommunen: Teknik- og Miljøforvaltningen og i tilsynsenheden Almene Boliger. Ydermere skal ministeriet Bolig- og Planstyrelsen også godkende sammenlægning. Når disse myndigheder har godkendt, skal der ansøges om byggetilladelse, som den tilknyttede rådgiver sørger for.

På Styringsdialogmødet med kommunen i 2023 lovede de at forkorte sagsbehandlingstiden. Kommunens svar omkring deres holdning til fremtidige sammenlægninger var vævende, men vi kunne godt fortsætte med sammenlægninger.

I KAB er der blevet brugt en del tid på sagerne. Det skyldes, at sagerne har en del arbejdsgange og generelt skal håndholdes og koordineres mellem flere stabsfunktioner. Stabsfunktioner vil fremadrettet opkræve honorar efter medgået tid for den administrative registrering af ændringer og genberegning af husleje.

Ny besværlig procedure fra kommunen

I forbindelse med svar på en ansøgning er kommunen kommet med en overraskende udmelding i januar 2024. Kommunen mener, at ved sammenlægning af to boliger, skal beregning af adgangsgivende fællesarealer som opgange, bagtrapper, mv. fordeles ligeligt på antallet af boliger. Det betyder alt andet lige, at huslejen bliver højere for de boliger, der ikke skal sammenlægges i den pågældende opgang.

I den almene sektor har huslejen altid været fordelt efter antal m², og det er modstridende i forhold til gældende praksis, når huslejen skal genberegnes.

Kundecenteret er stærkt uenigt og anser kommunens udmelding som værende en stor barriere for at kunne gennemføre sammenlægninger fremadrettet.

Det videre forløb

Kundecenteret bestræber sig på at afslutte de igangværende sager hurtigst muligt trods lange sagsbehandlingstider hos myndighederne.

Organisationsbestyrelsen får en opdateret status på sammenlægningerne på mødet i november 2024.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede ikke at igangsætte nye lejlighedssammenlægninger udover dem, der allerede er i proces.

15. Ny kursuspolitik

Organisationsbestyrelsen godkendte i april 2014 kursuspolitik for selskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen drøfter, hvorvidt kursuspolitikken skal revideres.

Sagsfremstilling

Kursuspolitikken er vedlagt. Organisationsbestyrelsen skal drøfte, hvorvidt der er behov for ændringer.

Videre proces

Kundecenter SAB vil på baggrund af organisationsbestyrelsens drøftelse foretage eventuelle ændringer i kursuspolitikken og efterfølgende sende den til afdelingsbestyrelserne sammen med invitationen til områdemøderne.

Bilag

Bilag 12: SAB's kursuspolitik

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede sagen og besluttede at fastholde den gældende kursuspolitik. Hvis den eksisterende praksis ikke kan afholdes inden for det budgetterede, må der tages stilling til, hvorvidt budgettet skal øges, eller om deltagermulighederne i stedet skal begrænses.

16. Opsamling på seminar og byggeprogram

Organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet at udarbejde et program, der giver et samlet overblik over selskabets tilgang til byggeri og renovering.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplæg til baggrundspapir samt den skitserede proces.
- afsætter 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til ekstern konsulentbistand til planlægning, facilitering og opsamling i forbindelse med arrangement for afdelingsbestyrelsesmedlemmer den 10. juni 2024.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Sagsfremstilling

Udvalget har på baggrund af de input, der kom på repræsentantskabsmødet, arbejdet videre med en form for, hvordan organisationsbestyrelsen kan inddrage afdelingerne i arbejdet med at udvikle et samlet program for renovering og nybyggeri.

I den forbindelse foreslår udvalget at afholde en temadrøftelse for afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter den 10. juni 2024 kl. 17-20. Temadagen tager udgangspunkt i følgende delelementer af byggeprogrammet.

Målet med mødet med afdelingerne er, at få input til:

- at få fastlagt hvordan et byggeprogram bliver til (snitflade til afdelingernes beslutningsrum).
- at få fastlagt hvordan beslutninger, der udspringer af byggeprogrammet, kommunikeres til afdelingerne.
- at få følgegruppernes opgave fastlagt.

Det overordnede mål er et tillidsfuldt forhold mellem organisationsbestyrelsen og afdelingerne.

Forberedelse

- At vi udarbejder en kort beskrivelse/analyse af, hvad der er udfordringen, i den måde det kører på i dag, og hvad der er det ønskede mål med øvelsen. Det skal stå helt klart, hvad der skal diskuteres (bilag eftersendes).
- Afdelingerne får tilsendt baggrundspapiret samt tre spørgsmål om, hvad afdelingen mener, der skal til i forhold til at sikre et godt og tillidsfuldt samarbejde i forbindelse med byggeri og renovering.

Det endelige program justeres på baggrund af afdelingernes input.

Selve mødet

Udvalget foreslår at temadagen faciliteres af en ekstern konsulent, og organisationsbestyrelsen præsenterer vores beskrivelse/analyse og ønsket med dagen på mødet. Organisationsbestyrelsen deltager aktivt.

Efter mødet

Konsulenten samler op og laver oplæg til beslutning, som drøftes i organisationsbestyrelsen på mødet i september sammen med oplæg på de øvrige politikområder, der skal indeholdes i byggeprogrammet.

Bilag

Bilag 13: Baggrundspapir (eftersendes)

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Beslutning

Kundechef Louise Lind orienterede om, at KAB har mulighed for at tilbyde en konsulent, der kan facilitere arrangementet. Organisationsbestyrelsen drøftede punktet, og besluttede at arrangementet faciliteres af en konsulent fra KAB.

Organisationsbestyrelsen bemyndigede byggeudvalget til at godkende baggrundsdokumentet, der ikke var eftersendt forud for mødet.

17. Fælles om et stort og synligt SAB – velkomst til nye beboervalgte

Blandt opgaverne i SAB's kommunikationsstrategi er udvikling af en velkomstpakke til nye beboervalgte i selskabet.

Indstilling

Det indstilles til organisationsbestyrelsen at:

- drøfte de indledende trin i en velkomstpakke.
- beslutte at de første to trin i pakken realiseres.
- beslutte at holde møde for nye beboervalgte på Teams den 17. juni kl. 17-18.
- drøfter om det er relevant at afholde et arrangement for alle beboervalgte i efteråret under overskriften "roller og ansvar" i beboerdemokratiet.

Sagsfremstilling

Arbejdsgruppen er i gang med at udvikle en velkomstpakke til nye beboervalgte, der består af en række trin, hvor det ene leder videre til det næste. Pakken er ikke færdigudviklet, så her fokuseres på de første to trin:

1. Ambassadøren for hvert område inviterer nye beboervalgte i afdelingerne til fysisk fællesmøde. Mødet kan lægges før eller efter områdemødet eller en anden dag, og nye beboervalgte fra to områder kan evt. inviteres sammen. På mødet trakterer ambassadøren med kaffe og f.eks. lidt sødt. Varighed: 30-45 min. Formålet er at etablere kontakt mellem ambassadøren og nye beboervalgte og lægge kimen til, at nye beboervalgte hurtigt føler sig som del af et fællesskab med andre beboervalgte. Det er samtidig en anledning til at formidle, hvad ambassadøren kan tilbyde og til uformel snak.
2. Formandskabet inviterer alle nye beboervalgte til fællesmøde på Teams. Mødet lægges i juni, efter at ambassadørerne har holdt deres møder med nye beboervalgte i områderne. Det afholdes på Teams, for at flest mulige kan deltage. Varighed: 45 min. Formålet er at skabe kendskab og etablere en kontakt mellem formandskabet og nye beboervalgte, der kan bygges videre på. Samtidig kan formandskabet introducere til SAB som selskab og sætte ord på, hvordan man i afdelingsbestyrelserne kan være med til at forme vejen videre for et socialt, ansvarligt boligselskab.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Det videre forløb

Arbejdsgruppen arbejder videre med at tilrettelægge de to første trin i velkomstpakken, så de kan realiseres i maj og juni, og forholder sig efterfølgende til, hvordan de første trin kan følges op af yderligere trin – alt sammen for, at nye beboervalgte bliver godt modtaget og rustet til deres frivillige arbejde i afdelingsbestyrelserne.

Kommunikation

SAB formidler tiltagene i organisationsbestyrelsens nyhedsbrev til beboervalgte og på områdemøderne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede de indledende trin i en velkomstpakke og besluttede, at de første to trin i pakken realiseres.

Organisationsbestyrelse besluttede at holde møde for nye beboervalgte på Teams den 17. juni 2024 kl. 17-18.

Organisationsbestyrelsen drøftede, om det er relevant at afholde et arrangement for alle, beboervalgte i efteråret under overskriften "roller og ansvar" i beboerdemokratiet.

18. Dato og program for områdemøder

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 11. januar 2024 at fastholde konceptet med to årlige områdemøder for afdelingsbestyrelserne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- drøfter oplæg til fokus og indhold for forårets områdemøder, samt tager de øvrige orienteringer til efterretning.
- beslutter at holde gennemgang af materialet for områdeambassadører på Teams mandag den 13. maj kl. 16-17.

Sagsfremstilling

SAB har tidligere besluttet, at forårets områdemøder skal afholdes i maj/juni og have primært fokus på, at afdelingerne kan komme med input til SAB – f.eks. på baggrund af diskussioner eller drøftelser på afdelingsmøderne. På den baggrund foreslår kundecentret, at programmet for forårets møder i overordnede træk tager udgangspunkt i følgende overskrifter:

- Eventuelle opmærksomhedspunkter fra afdelingsbestyrelserne på baggrund af forårets afdelingsmøder.
- Input fra afdelingsbestyrelserne til evaluering af driftsfællesskaberne på baggrund af forslag vedtaget på repræsentantskabsmødet i januar 2024.
- Præsentation for afdelingsbestyrelserne om social drift – herunder oplæg fra projektleder.

Referat

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

- Orientering om status på effektivisering.
- Opfordringer til at melde dato ind for fotografering af afdelingerne.
- Drøftelse af principper for samvær i beboerdemokratiet.

Videre proces

Område	Dato for møde	Ambassadør	Driftschef	Chefkonsulent/kundechef
Vanløse og Sydhavnen	29-05-2024	Lise Buhelt	Dorthe	Ragavan Louise
Husum Nord og Husum Syd	21-05-2024	Bjørn Olsen	Michael L.	Louise
Brønshøj og Herlev	28-05-2024 (ændret efter mødet)	John B. Sørensen	Jan	Ragavan
Amager	15-05-2024	Frank Sass	Frank	Ragavan
Indre By, Brokvartererne og NV	04-06-2024	Jeanette Staudorf	Adam	Louise Stine
Valby og Bavnehøj	16-05-2024	Bjarne Krohn	Vakant	Louise Stine
Tingbjerg	06-06-2024	Gertie Elleby	Leon	Louise

Den lokale serviceleder og/eller andre repræsentanter for den lokale drift deltager ligeledes.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede oplæg til fokus og indhold for forårets områdemøder, samt tog de øvrige orienteringer til efterretning. Det blev besluttet at holde gennemgang af materialet for områdeambassadører på Teams mandag den 13. maj 2024 kl. 16-17.

19. Orientering fra KAB

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender ændringen i Fælles Have og tager øvrige orienteringer til efterretning.

Sagsfremstilling

Jan Holbæk Nielsen overtager Finn Larsens plads i Fælles Have.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Stine Hartmann overtager kundeansvar for Valby/Bavnehøj og Indre by/Brokvartererne.

Ragavan Rudran overtager kundeansvar for Vanløse/Sydhavnen.

Tine Lange er indført i oversigten over arbejdsgrupper og udvalg som værende medlem af byggeudvalget.

Kundecenter SAB forbereder, jf. organisationsbestyrelsens tidligere beslutninger, sommerluk fra perioden medio maj til medio september.

Beslutning

Orienteringerne blev taget til efterretning.

20. Orientering fra formandskabet

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Der var ingen særlige orienteringer.

21. Eventuelt

Beslutning

Pernille Høholt Larsen orienterede om, at andre boligselskaber er begyndt at tilbyde honorar til dirigenter ved afdelingsmøder.

22. Bestyrelsens tid (uden for referat)

Organisationsbestyrelsen drøfter aktuelle tematikker uden deltagelse af kundecentret.

Der optages ikke referat fra drøftelserne.

Emner til beslutning og orientering sendes kun på mail

23. SAB Tingbjerg og Husum-afdelingers deltagelse i ny boligsocial helhedsplan

SAB's afdelinger i Husum og Tingbjerg blev i efteråret 2023 prækvalificeret til at deltage i den nye boligsociale helhedsplan i Husum-Tingbjerg, der starter pr. 1. september 2024 og løber i

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

fire år. Siden da har der været arbejdet på at udarbejde helhedsplanen, som skal godkendes på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, i boligorganisationerne fsb, AAB og SAB, i Borgerrepræsentationen og i sidste ende af Landsbyggefonden.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender SAB's deltagelse i den nye boligsociale helhedsplan Husum-Tingbjerg 2025-2028.

Den nye helhedsplan i Tingbjerg-Husum

I den nye helhedsplan bliver de to tidligere helhedsplaner *Husum for alle* og *den boligsociale helhedsplan i Tingbjerg og Utterslevhuse*, lagt sammen til én boligsocial helhedsplan og vil dække 19 boligafdelinger fra tre forskellige boligselskaber.

SAB's afdelinger Glumsøparken, Lollikhuse, Rolandsgården, Langelandshus og Falsterbo, deltager som noget nyt i den boligsociale helhedsplan og får en særligt målrettet indsats, hvor en beboerrådgiver/social vicevært kommer til at arbejde med at hjælpe og rådgive beboere, der er havnet i en socialt vanskelig situation og formidle kontakt til f.eks. de kommunale myndigheder. Der er udarbejdet en særlig samarbejdsaftale herom mellem afdelingerne og helhedsplanen – i samarbejde med og godkendt af de fem afdelingsbestyrelser forud for afdelingsmøderne i afdelingerne.

De øvrige SAB-afdelinger i Tingbjerg og Utterslevhuse deltager i helhedsplanens øvrige aktiviteter. Helhedsplanen vil arbejde med et mix af nogle velafprøvede aktiviteter fra de to eksisterende helhedsplaner – noget er velkendt, og noget vil være nyt for nogen. Alle aktiviteter vil blive gennemført i et tæt samarbejde med kommunale forvaltninger og lokale aktører som skoler, fritids- og ungdomsklubber, det lokale foreningsliv, driften, afdelingsbestyrelserne m.fl.

Blandt de større aktiviteter er:

- Beboerrådgivning – støtte ved sociale-, restance- og klagesager mv.
- Tryghedssamarbejde i lokalområderne
- Vejledning for unge om uddannelse, job og hverdagens udfordringer
- Lommepengejobs og fritidsjobs til unge
- Samarbejde med de tre lokale folkeskoler om at sikre en god skolegang
- for boligafdelingernes børn og unge
- Brobygning til forenings- og kulturlivet
- Understøtte lokale frivilligindsatser
- Småjobs, job- og uddannelsesvejledning og mentorstøtte
- En tidlig indsats for forældre og børn i samarbejde med sundhedsplejen.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Økonomi

SAB's medfinansiering til helhedsplanen betales alene af afdelingerne. Den samlede finansiering af helhedsplanen fordeles i henhold til budgettet således:

Budget

Landsbyggefonden	32.000.000 kr.
Boligorganisationer	6.485.000 kr.
Københavns Kommune	5.334.000 kr.
I alt	43.819.000 kr.

Fordelingen af boligafdelingernes bidrag:

Boligafdeling	Antal lejemål	% af samlet antal lejemål	Medfinansiering i alt	Medfinansiering pr. år
AAB afd 38	400	8%	512.000	128.000
AAB afd 80	167	3%	213.800	53.450
fsb Skolevangen I	345	7%	441.600	110.400
fsb Voldparken	401	8%	513.300	128.325
fsb Tingbjerg I	401	8%	513.300	128.325
fsb Skolevangen II	58	1%	74.200	18.550
fsb Tingbjerg II	675	13%	864.200	216.050
fsb Husumgård	212	4%	271.400	67.850
SAB Glumsøparken	425	8%	544.000	136.000
SAB Løllikhuse	165	3%	211.200	52.800
SAB Rolandsgården	288	6%	368.700	92.175
SAB Langelandshus	76	2%	97.300	24.325
SAB Falsterbo	162	3%	207.400	51.850
SAB Tingbjerg I	336	7%	430.100	107.525
SAB Tingbjerg II	213	4%	272.700	68.175
SAB Tingbjerg III	243	5%	311.100	77.775
SAB Tingbjerg IV	201	4%	257.300	64.325
SAB Tingbjerg V	84	2%	107.500	26.875
SAB Upperslevhuse	214	4%	273.900	68.475
	5.066		6.485.000	1.621.250

Videre proces

Organisationsbestyrelsens godkendelse sker på betingelse af afdelingsmødernes godkendelse.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte SAB's deltagelse i den nye boligsociale helhedsplan i Husum-Tingbjerg 2025-2028.

24. 30-22 SAB Elleparkens deltagelse i den kommende boligsociale helhedsplan i Mit Kvarter 2025-2028

SAB's afdeling Elleparken er prækvalificeret til at deltage i den nye boligsociale helhedsplan for Mit Kvarter, 2025-2029. I den forbindelse skal SAB og SAB Elleparken tage stilling til, om afdelingen skal indgå i den nye boligsociale helhedsplan.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender Elleparkens deltagelse i den nye boligsociale helhedsplan Mit Kvarter 2025-2028.

Sagsfremstilling

Mit Kvarter vil i en kommende helhedsplan omfatte følgende afdelinger:

- Havekilddegård (VIBO) 190 lejemål
- Sjøelør Boulevard (AKB, KBH) 267 lejemål
- Elleparken (SAB) 270 lejemål
- Hornemanns Vænge (PAB) 288 lejemål
- Afd. 50 AAB 274 lejemål
- Valby ejendommene (3B) 389 lejemål
- Folehaven (3B) 973 lejemål
- Grønrisvej (3B) 66 lejemål
- Händelsvej (3B) 113 lejemål
- Damagervej (3B) 141 lejemål
- Stubmøllevej (3B) 56 lejemål
- Ved Rosenhaven (3B) 38 lejemål
- Hammelstruphus (3B) 56 lejemål

Derudover arbejdes der for at indlemme AKB, Københavns afdelinger, Frederiksholmskarre-erne og Grønnegården i helhedsplanen med en afgrænset indsats i disse boligafdelinger.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Økonomi

Landsbyggefonden har udmeldt en støtteramme på 12 mio. kr. Københavns Kommune og boligorganisationerne fastholder den nuværende medfinansiering til helhedsplanen, mens der lægges ekstra medfinansiering fra AKB, København for deltagelse af Frederiksholmskarre-erne. SAB's andel af medfinansieringen af den boligsociale indsats vil derfor være den samme som hidtil, nemlig 346.043 kr. svarende til 86.511 kr. årligt i fire år.

Elleparkens deltagelse finansieres alene gennem afdelingens egne midler.

Budget

Landsbyggefonden	12.000.000 kr.
Københavns Kommune	4.818.000 kr.
Boligorganisationer	5.573.292 kr.
Samlet projektsum	22.391.292 kr.

Videre proces

Elleparken skal tage stilling til helhedsplanen på det ordinære afdelingsmøde den 24. april 2024. Organisationsbestyrelsens godkendelse sker på betingelse af afdelingsmødets godkendelse. Den endelige helhedsplan forventes udarbejdet inden sommerferien og skal i efteråret godkendes af de øvrige deltagende boligafdelinger/organisationer på deres organisationsbestyrelsesmøder og afdelingsmøder, samt af TMU og Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune og endeligt af Landsbyggefonden. 3B v/KAB's afdeling Social Bæredygtighed forestår ansøgningsarbejdet på vegne af boligorganisationerne.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte SAB Elleparkens deltagelse i den nye boligsociale helhedsplan Mit Kvarter 2025-2028.

25. 30-85 SAB Hafniakollegiet – status vedr. konkurs Dansk Boligbyg

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Dansk Boligbyg, der var totalentreprenør på sagen om opførelse af 140 ungdomsboliger, gik konkurs den 26. februar 2024. Konkursen har ikke haft de store konsekvenser for sagen, da den procesmæssigt har haft aflevering og gennemført 1 års gennemgang. Dog er byggeriet fortsat i garantiperioden op til 5 år efter aflevering den 26. januar 2021.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Der er fortsat nogle altandøre, som er utætte, og der følges løbende op med reklamationer. Efter konkursen er det ikke underentreprenører og leverandører, man kan reklamere over for.

I tilfælde af at der fortsat viser sig forhold, der skal reklameres for, vil disse først skulle kapitaliseres og rejses mod garantistiller for udbetaling af garanti. På nuværende tidspunkt er der ca. 1,88 mio. kr. inkl. moms tilbage, svarende til 2 % af garantien.

Økonomiske konsekvenser

På nuværende tidspunkt har det ikke økonomiske konsekvenser, men hvis der senere viser sig fejl og mangler, der overstiger rest-garantien, kan det resultere i, at afdelingen må afholde udgifterne selv.

Det videre forløb

Drift og projektledelse arbejder sammen for at undersøge og danne overblik over mulige fejl og mangler udover altandøre. Derfra vil disse opgøres og kapitaliseres og reklameres til garantistiller og konkursboet, for at opnå hel eller delvis udbetaling af rest-garantien til udbedring af disse fejl og mangler.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

26. 30-86 SAB Astersrækkerne – overblik over skattetilbagebetaling

Siden 2021 har selskabet dækket SAB Astersrækkernes stigning i grundskyld frem til en afgørelse i klagesagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender sagens økonomi.

Sagsfremstilling

Skatteankestyrelsen har givet medhold i KAB's og SAB's klage over den stigende grundskyld siden 2021 for SAB Astersrækkerne. Dette blev organisationsbestyrelsen senest orienteret om i november 2023.

Her blev det samtidig oplyst, at kundecentret ville orientere om denne endelige opgørelse over udgifter for SAB i forbindelse med sagen.

Organisationsbestyrelsen besluttede den 21. november 2022, at hvis afdelingen får medhold i klagen hos Skatteankestyrelsen, skal alt tilskud tilbagebetales til dispositionsfonden svarende til tilbagebetalingsbeløbet fra SKAT.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Tilbagebetalingsbeløbet fra SKAT i forbindelse med medhold i klagen udgør i alt 936.090 kr. For meget betalt grundskyld udgør 861.961 kr. mens afsagnsrenter er på 74.129 kr.

SAB har via dispositionsfonden dækket SAB Astersrækkernes årlige stigning i grundskyld i 2021, 2022 og 2023 (kalenderår) – i alt 1.184.000 kr. Det fulde tilbagebetalingsbeløb fra SKAT på 861.961 kr. overføres til dispositionsfonden.

Overført tilskud til Astersrækkerne	1.184.000 kr.
- Tilbagebetaling fra SKAT	-861.961 kr.
Udgifter for SAB	322.039 kr.

På baggrund af ovenstående opgørelse udgør SAB's udgifter 322.039 kr. i forbindelse med at dække SAB Astersrækkernes udgifter til grundskyld fra 2021 til og med 2023.

Honorar til advokatfirmaet Kirk Larsen, der har kørt sagen, er på 187.500 kr. inkl. moms. Denne udgift skal SAB Astersrækkerne selv afholde, lige så vel som andre SAB-afdelinger har gjort i de øvrige sager. Kundecenteret forventer, at afdelingen opnår en besparelse på ca. 191.000 kr. i udgifter til grundskyld i dette regnskabsår. Denne besparelse kan passende dække ekstraordinær udgift til advokathonorar, hvilket gør at afdelingen ikke vil have nogen driftspåvirkning.

Som orienteret om på organisationsbestyrelsesmødet i november 2023 vil SAB Astersrækkernes udgifter til grundskyld fremover opnå en besparelse på ca. 200.000 kr. set i forhold til den oprindelige grundskyldsopkrævning. Besparelsen er indregnet i budgettet for det kommende budgetår. Det forventes, at afdelingen fremover skal betale ca. 400.000 kr. i grundskyld.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte sagens økonomi.

27. Principbeslutning om brug af foto- og videomateriale produceret af eksterne

Når SAB-afdelingerne får udført arbejde af eksterne firmaer, producerer disse af og til billeder og videoer, som bruges til at promovere den eksterne leverandør og selve arbejdet, de har udført for SAB.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelse træffer principbeslutning om, at:

- eksterne leverandører til SAB kun må producere og bruge video- og billedmateriale af arbejdet og den pågældende SAB-afdeling, hvis afdelingsbestyrelsen eller Boligservice har givet tilladelse til det.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

- leverandøren samtidig stiller materialet til rådighed for SAB og KAB, så det kan bruges til at promovere SAB på egne medier.

leverandøren selv er ansvarlig for at overholde lovgivning om at producere og anvende materialet til promovering – herunder evt. tilladelse til droneoptagelse og samtykkeerklæring, hvis materialet viser personer.

Baggrund

Et nyligt eksempel på, at en SAB-afdeling optræder på en ekstern leverandørs videomateriale er i SAB Astersrækkerne. Afdelingen har fået etableret grønne sedumtage på deres skure. Leverandøren har i den forbindelse lavet en droneoptagelse af det færdige resultat, der kan ses her: https://youtu.be/2E_1kpJMHDk?si=R-fQNUBfy927HiNI

Droneoptagelser som disse kan anvendes til at promovere SAB og afdelingerne på f.eks. SAB's kommende hjemmeside, sociale medier mm.

I dette konkrete tilfælde med droneoptagelse af SAB Astersrækkerne havde den eksterne leverandør dog ikke spurgt afdelingsbestyrelsen, SAB eller KAB på forhånd. Derfor indstilles det, at organisationsbestyrelsen træffer principbeslutning om video- og billedmateriale produceret af eksterne leverandører.

Det videre forløb

Kundecentret vil indtænke muligheden for at bruge dronevideoen af SAB Astersrækkerne og til at promovere SAB, når det giver mening. For eksempel på SAB's kommende, nye hjemmeside, i forbindelse med omtale af nybyggeri mm.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen traf principbeslutning om, at eksterne leverandører til SAB kun må producere og bruge video- og billedmateriale af arbejdet og den pågældende SAB-afdeling, hvis afdelingsbestyrelsen eller Boligservice har givet tilladelse til det.

Leverandøren skal samtidig stille materialet til rådighed for SAB og KAB, så det kan bruges til at promovere SAB på egne medier. Leverandøren er selv ansvarlig for at overholde lovgivning om at producere og anvende materialet til promovering – herunder evt. tilladelse til droneoptagelse og samtykkeerklæring, hvis materialet viser personer.

28. 30-9 SAB Glumsøparken – byggeregnskab døre og dørtelefoner

Sagen om udskiftning af døre og dørtelefoner i afdelingen Glumsøparken er afsluttet for år tilbage. Der er udarbejdet regnskab og reservationsopgørelse, og disse er revisorgodkendt. Vi beder nu organisationsbestyrelsen om formelt at godkende disse regnskaber, så sagen endeligt kan afsluttes.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Efter bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse skal kommunen også godkende sagen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen:

- godkender det udarbejdede byggeregnskab for udskiftning af døre og dørtelefoner pr. 1. april 2018 inkl. revisionsprotokollat af 14. juni 2023 med et samlet beløb af 8.750.386 kr.
- godkender det endelige byggeregnskab af 23. marts 2023 med revisionsprotokollat af 14. juni 2023, med forbrug af reservede beløb på 487.959 kr. og en samlet anskaffelses-sum på 8.331.044 kr. (altså med et mindre forbrug på 419.342 kr.).

Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende udskiftning af døre og dørtelefoner i afdelingen Glumsøparken. Sagen er godkendt i organisationsbestyrelsen tilbage i februar 2017, og de fysiske arbejder er gennemført i 2017/2018.

Sagen er afsluttet med byggeregnskab pr. juni 2018. Revisorpåtegningen er afgivet i juni 2023. De afsatte poster i byggeregnskabet er afsluttet i reservationsopgørelsen udarbejdet pr. marts 2023 og revisorgodkendt i juni 2023. Alle beløb er i kr. inkl. moms.

Byggeregnskab pr. april 2018:

	Regnskab	Budget	Afvigelse
Håndværkerudgifter	7.281.775	7.201.312	80.463
Omk. og gebyrer	1.468.611	1.783.000	-314.389
Samlet anlægssum	8.750.386	8.984.312	-223.926

Der er altså konstateret mindre forbrug på sagen i størrelsesordenen 224.000 kr. Årsagen er et lille merforbrug på regulering og udtørring, samt mindre forbrug på poster for rente- og låneomkostninger.

Finansiering:

	Regnskab	Budget
Realkreditlån understøttet	8.750.386	8.984.312
Samlet finansiering	8.750.386	8.984.312

Endeligt byggeregnskab pr. 23. marts 2023

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 907.301 kr., som der skal redegøres for i det endelige regnskab.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Regnskab

Anskaffelsessum i regnskab	8.750.386
Indregnede afsætningsbeløb	-907.301
Forbrugte afsætningsbeløb	487.959
Endelig anlægsudgift	8.331.044

Finansiering:

	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån understøttet	8.750.386	8.331.044	-419.342
Samlet	8.750.386	8.331.044	-419.342

Som det ses, er der et mindre forbrug på 419.342 kr. på de afsatte beløb, som reguleres over realkreditlånet.

Der vil derfor ikke være negative lejekonsekvenser af denne sag.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SAB.

Det videre forløb

Med organisationsbestyrelsens godkendelse, skal sagen videre til godkendelse i kommunen.

Bilag

Bilag 14: Glumsøparken byggeregnskab pr. 01.04.2018 – revisorgodkendt 14.06 2023

Bilag 15: Glumsøparken endeligt byggeregnskab pr. 23.03.2023 revisorgodkendt

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det udarbejdede byggeregnskab for udskiftning af døre og dørtelefoner pr. 1. april 2018 inkl. revisionsprotokollat af 14. juni 2023 med et samlet beløb på 8.750.386 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab af 23. marts 2023 med revisionsprotokollat af 14. juni 2023, med forbrug af reservede beløb på 487.959 kr. og en samlet anskaffelsessum på 8.331.044 kr. (altså med et mindre forbrug på 419.342 kr.).

29. 30-11 SAB Abildgården – byggeregnskab varmesystem

Sagen om udskiftning af varmesystem i afdelingen Abildgården er afsluttet for år tilbage. Der er nu udarbejdet endeligt byggeregnskab, som også er revisorgodkendt. Vi beder nu organisationsbestyrelsen om formelt at godkende dette regnskab, så sagen endeligt kan afsluttes.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Efter bestyrelsens behandling og forventelige godkendelse skal sagen godkendes i kommunen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender det endelige byggeregnskab af 1. april 2023 med tilhørende revisionsprotokollat, godkendt 22. juni 2023 med en samlet anskaffelsessum på 14.647.791 kr., svarende til det oprindelige regnskab – altså ingen afvigelser.

Sagsfremstilling

Det er som bekendt en ældre sag omhandlende udskiftning af varmeanlæg i afdelingen Abildgården. Sagen hviler på en godkendelse i SAB tilbage i 2015, og de fysiske arbejder er gennemført i 2016. Der resterer godkendelse af reservationsopgørelse og dermed endelig anskaffelsessum for sagen.

Endeligt byggeregnskab pr. 1. april 2023:

I byggeregnskabet er der indeholdt afsatte poster på 443.125 kr., som der skal redegøres for i det endelige regnskab. Alle beløb er i kr. inkl. moms.

	Regnskab
Anskaffelsessum i regnskab	14.647.791
Indregnede afsætningsbeløb	-443.125
Forbrugte afsætningsbeløb	443.125
Endelig anlægsudgift	14.647.791

Finansiering:

	Regnskab	Endeligt regnskab	Afvigelse
Realkreditlån understøttet	4.882.597	4.882.597	0
Egen trækningsret	9.765.194	9.765.194	0
Samlet	14.647.791	14.647.791	0

Som det ses, er der ingen afvigelser i de afsatte poster og dermed er finansieringen den samme som i det oprindelige regnskab.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser for SAB udover tidligere godkendt trækningsret.

Det videre forløb

Med godkendelsen i organisationsbestyrelsen i SAB skal sagens byggeregnskab inkl. revisionsprotokollat formelt godkendes i kommunen.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Bilag

Bilag 16: Endeligt byggeregnskab med tilhørende revisionsprotokollat

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte det endelige byggeregnskab af 1. april 2023 med tilhørende revisionsprotokollat, godkendt 22. juni 2023 med en samlet anskaffelsessum på 14.647.791 kr., svarende til det oprindelige regnskab – altså ingen afvigelser.

30. Udlånsrente mellem boligorganisation -og afdelinger

En gang om året skal udlånsrenten mellem boligorganisation og afdelinger fastsættes. Det sker i forbindelse med godkendelsen af budgettet.

KAB anbefaler, at boligorganisationens udlånsrente som udgangspunkt budgetteres til diskontoen plus 1 procentpoint, og at dette princip gælder fremad.

Anbefalingen begrundes i, at renterne er steget markant gennem en længere periode og ved at følge den maksimale udlånsrente i forhold til lovgivningen, vil renterne reguleres i takt med, at diskontoen bevæger sig og dermed vurderes det, at boligorganisationens og afdelingernes midler sikres bedst muligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Baggrund og lovgivning

Udlån mellem boligorganisation og afdelinger sker på grund af en afdelings midlertidige negative mellemregning med boligorganisationen. Den negative mellemregning opstår ofte grundet et midlertidigt finansieringsbehov i forbindelse med større renoveringssager eller nybyggerier, indtil finansieringen er endelige afsluttet.

Ifølge Bekendtgørelse om drift af almene boliger § 52 stk. 3. kan udlån fra boligorganisationen til en afdeling højst forrentes med en rentesats svarende til Danmarks Nationalbanks diskonto plus 1 procentpoint.

Dette gælder dog ikke udlån til imødegåelse af tab i boligorganisationens afdelinger. Disse skal dækkes via anvendelse af dispositionsfonds midler § 43 stk. 3.

Dette princip sikrer også, at afdelingsmidler i fælles forvaltning iflg. § 52 ikke udhules, og afkast af de samlede fællesforvaltede midler sikres.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

31. 30-40 SAB Utterslevhuse - status på ungdomsbofællesskabet Delebo

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orientering om status på projekt Delebo i Utterslevhuse til efterretning

Sagsfremstilling

SAB og Københavns Kommune indgik i juni 2020 en aftale om et 5-årigt forsøg med deleungdomsboliger, hvor 15 familieboliger i Utterslevhuse blev omdannet til 42 deleboliger og udlejet til studerende via CIU. Boligerne udlejes i forsøgsperioden som et kollektivt bofællesskab efter reglerne om familiebolig bofællesskaber. Forsøgsprojektet er godkendt af Transport- og Boligministeriet den 9. marts 2020.

I forbindelse med at boligerne ændrede anvendelse fra familieboliger til familiebofællesskab, hvor hvert værelse har egen lejekontrakt, kom der skærpede krav til brandsikkerheden. Der er derfor blevet ryddet arealer, så der kan placeres redningsstiger i tilfælde af brand, der er etableret serieforbundne røgalarmer i alle rum i boligerne og lejevilkårene er ændret, så det maksimale antal beboere, der må opholde sig i boligerne, er 10 og i fælleslokalet/lejligheden 50. Beboerne er orienteret herom ved brev, og fremover indgår det som del af lejekontrakten.

Brandrådgiver og byggerådgiver er i gang med at færdigmelde byggesagen til Københavns Kommune. Byggesagen forventes at være afsluttet omkring sommer 2024.

Økonomiske konsekvenser

Der er brugt 81.250 kr. inkl. moms på brandteknisk materiale, 27.500 kr. inkl. moms på byggesagshåndtering og 100.000 kr. på brandalarmer.

I forbindelse med færdiganmeldelse af sagen skal brandrådgiver bruge mellem 7-10 timer på sagen (timepris 1.650 kr. ex moms), og byggerådgiver skal bruge forventet 14 timer på sagen (timepris 1.200 kr. ex moms).

Det videre forløb

Projektet løber frem til 2025. Københavns Kommune er tovholder på arbejdet med at få permanentgjort projektet.

Kommunikation

Københavns Kommune er i dialog med Boligministeriet omkring at få permanentgjort projektet. Administrationen understøtter Københavns Kommunes arbejde hermed.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Referat

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

32. Udlejningstal 2023

KAB udarbejder årligt en statistik. Nedenfor er de væsentligste tal trukket ud for SAB, og hvor det giver mening, sammenlignes med KAB-Fællesskabet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Udlejninger 2023 for SAB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2023 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det orange felt).

Der er i 2023 i alt indgået 7044 kontrakter i KAB-Fællesskabet. I SAB er der i 2023 indgået 1291 kontrakter.

Familieboliger (%)		Ældreboliger (%)		Ungdom/ Kollegier (%)		Erhverv (%)		Bilejemål (%)	
7,5	8,3	27,4	27,0	36,9	39,3	4,1	5,3	6,5	9,3

Anvisninger 2020 - 2023

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2020 - 2023 for boligorganisationen og KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	I alt		Venteliste – almindelig (%)		Venteliste – oprykning (%)		Venteliste fleksibel (%)		Andet* (%)		Bytte (%)		Kommunal anvisning (%)	
2020	643	4.577	16,3	14,7	30,1	23,2	31,0	27,9	3,9	6,05	3,1	5,3	16,3	24,2
2021	612	4.636	28,6	14,8	20,6	27,7	30,2	22,6	3,4	8,8	5,9	6,4	14,3	22,1
2022	598	4.442	32,1	17,9	14,9	22,5	19,8	19,6	16	11,4	3,8	5,1	16,2	25,0
2023	526	4.116	37,8	16,7	7,7	18,9	16,7	17,9	22,0	12,7	3,6	4,9	11,1	24,8

*(Andet = byfornyelse + særboliger + genhusning)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-Fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 4.221 i 2022 til 3.319 i 2023. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling.

For SAB er der i 2023 626 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Udsættelser 2020 - 2023

I nedenstående tabel vises, hvor mange udsættelser der har været i SAB og samlet i KAB-Fællesskabet (det orange felt).

År	Antal boliger*		Udsættelser, restance i alt		Heraf udsættelser fastholdt	
2020	9.183	58.182	25	177	3	45
2021	9.375	58.559	29	147	2	38
2022	9.306	58.880	39	162	10	38
2023	9.082	57.717	30	178	3	44

*(familie, ældre og ungdom)

33. Fælles om et stolt og synligt SAB – profil på LinkedIn

SAB skal som del af kommunikationsstrategien tage stilling til selskabets brug af sociale medier. På seminaret i marts 2024 besluttede organisationsbestyrelsen, at SAB skal have en profil på LinkedIn, der skal profilere SAB for at tiltrække og rekruttere nye medarbejdere.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Det er blevet tiltagende vanskeligt at tiltrække og rekruttere nye medarbejdere til ledige stillinger i SAB. Det er en udvikling, som kendetegner sektoren og visse dele af arbejdsmarkedet generelt.

En LinkedIn-profil giver mulighed for at profilere SAB i rekrutteringsøjemed og for at gøre en ekstra og fokuseret indsats for at vende tendensen.

Det videre forløb

Administrationen etablerer en LinkedIn-profil til SAB og tager den i brug, når KAB skal rekruttere medarbejdere på vegne af SAB og til udvalgte stillinger omkring SAB. I løbet af 2024 skal profilen evalueres af først arbejdsgruppen og siden organisationsbestyrelsen.

Kommunikation

Når profilen er på plads, vil der i formidling og kommunikation linkes til profilen. Den nye LinkedIn-profil og formålet med profilen formidles desuden til afdelingsbestyrelserne i nyhedsbrevet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

34. Folkemøde 2024

SAB besluttede på mødet i september 2023 at deltage i Folkemødet på Bornholm 2024 som partner på den sociale scene og står igen for en række events sammen med Boligselskabet 3B og Boligselskabet AKB, København.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

SAB er repræsenteret ved formandskabet fra onsdag den 12. juni til lørdag den 15. juni.

I programmet på den sociale scene sætter SAB i fællesskab med de to andre københavnerselskaber en række aktuelle temaer til debat, som både selskaber og samfundet er optaget af. Hver enkelt debatevent tilrettelægges, så forskellige interesser er repræsenteret, for at debatten – ud over at repræsentere de almene boligselskabers vinkler – afspejler forskellige perspektiver og interesser, fx ekspertviden, tendenser og praktisk erfaring.

Programmet er under udarbejdelse. Titlerne er derfor arbejdstitler:

Torsdag 13. juni kl. 16-16.45 – Frivilligt arbejde i bestyrelserne

Boligselskaberne er i skarp konkurrence med frivilligorganisationer mfl. om at tiltrække, engagere, inspirere og fastholde frivillige i bestyrelsesarbejdet. Hvordan gør man plads til flere og gør det attraktivt at være med? Er der barrierer, der skal brydes ned eller idealer, der skal justeres? Hvem skal man egentlig appellere til?

Formand John B. Sørensen repræsenterer boligselskaberne i panelet.

Fredag 14. juni kl. 14-14.45 – Biodiversitet i byerne

Gør biodiversitet i byrummet overhovedet en forskel – for dyr, planter og de mennesker, der bor i området? Hvordan kommer vi videre, og hvad er opgaven helt konkret. Skal vi mere af det samme, eller skal vi gøre det fundamentalt anderledes?

Lørdag 15. juni kl. 11-11.45 Fællesspisning

Fællesspisningen er målrettet beboervalgte fra SAB og de øvrige selskaber i KAB-Fællesskabet, der er på endagstur, og giver mulighed for en god start på Folkemødet, netværk og at komme hinanden ved.

Lørdag 15. juni kl. 12-12.45 – Byggeri for fremtiden

Nybyggeri i byen i dag er ofte dyrt, højt og tæt. Hvordan kan vi i nybyggeri fremover fastholde fokus på at designe til fællesskab og skabe de rammer, der skal til. Hvorfor er det vigtigt – kan vi ikke bare hver især opsøge de fællesskaber, vi har brug andre steder, end hvor vi bor?

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

Lørdag 15. juni kl. 16-16.45 – Et godt liv til alle originaler

Den ny alliance 'Ingen er normale, alle er originale' samler kommuner, NGO'er og bl.a. virksomheder inkl. KAB om at skabe hverdagsforbedringer for mennesker med en diagnose, deres pårørende og personalet i psykiatrien. Hvorfor er det en fælles opgave – og hvad skal der til?

Økonomiske konsekvenser

SAB bevilgede 70.000 kr. på mødet i september 2023 til at dække alle udgifter forbundet til Folkemødet, inkl. transport, overnatning, program, eventuel pr. og merchandise.

Det videre forløb

Programmet tilrettelægges endeligt af administrationen i samarbejde med formandskaberne i SAB, Boligforeningen 3B og Boligselskabet AKB, København.

Det afsøges, om formandskaberne kan deltage i andre debatevents på Folkemødet. Der udvælges en række tekster på tværs af de tre boligselskaber, som formandskaberne individuelt kan vælge imellem, så de er synlige repræsentanter for selskaberne.

Kommunikation

KAB og alle tre boligselskaber formidler om Folkemødet i egne medier og gør PR for busturen for beboervalgte i KAB-Fællesskabet til Folkemødet lørdag den 15. juni 2024.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

35. Fastsættelse af indskud ved genudlejning efter helhedsplan

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter, at beboerindskud i forbindelse med genudlejning efter helhedsplan i en afdeling fastsættes til maksimumsbeløbsgrænsen.

Sagsfremstilling

KAB anbefaler, at boligorganisationen beslutter at hæve beboerinskuddet til maksimumsbeløbsgrænsen i forbindelse med genudlejning i afdelinger, der har gennemgået en helhedsrenovering. Formålet hermed er at sikre tilstrækkelige midler til reetablering i forbindelse med eventuel mislighold.

Denne beslutning vedrører alle afdelinger, der nu eller fremadrettet renoveres via en helhedsplan støttet af Landsbyggefonden. Beslutningen vedrører ikke eksisterende beboere i afdelingen, der efter helhedsplanen bibeholder eksisterende kontraktbolig. Beboere, der fraflytter kontraktbolig til en anden bolig i afdelingen, skal betale det forhøjede beboerindskud. Hvis en

SAB

Møde den 23. april 2024

Udsendt den 7. maj 2024

bolig udvides – f.eks. en duplexbolig – og eksisterende kontraktholder overtager det udvidede lejemål, forhøjes indskuddet på boligen med det forhøjede beboerindskud.

Følgende afdelinger berøres aktuelt af beslutningen (afdelinger med godkendt Skema B)

30-21 SAB Sallinghus

30-10 SAB Skyttevænget

30-8 SAB Fynshuse

30-22 SAB Elleparken

Økonomi

Beløbsgrænsen for forhøjet beboerindskud er 271 kr./m² for 2024. Beløbsgrænsen reguleres årligt.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen besluttede, at beboerindskud i forbindelse med genudlejning efter helhedsplan i en afdeling fastsættes til maksimumsbeløbsgrænsen.

36. Beslutning vedr. tildeling af boliger i forbindelse med helhedsplaner

SAB har aktuelt en række renoveringssager med genhusning. I den forbindelse er der behov for en præcisering af reglerne om intern oprykning i afdelingen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender indstillingen.

Sagsfremstilling

KAB anbefaler at SAB beslutter følgende vedr. mulighed for intern oprykning i afdelingen i forbindelse med en helhedsplan:

- At ledige boliger – defineret som boliger uden kontraktholder – efter endt renovering tilbydes til genhusning fra egen afdeling og derefter andre SAB-afdelinger
- At boligerne hvis de ikke skal anvendes til genhusning tilbydes til lejere på intern oprykningsventeliste
- At boliger i afdelingen, der er overskydende efter endt renovering – og ikke er udlejet til genhusning eller via intern venteliste udbydes via udlejningshjulet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at ledige boliger – defineret som boliger uden kontraktholder – efter endt renovering tilbydes til genhusning fra egen afdeling og derefter andre SAB-afdelinger, at boligerne hvis de ikke skal anvendes til genhusning tilbydes til lejere på intern oprykningsventeliste og at boliger i afdelingen, der er overskydende efter endt renovering – og ikke er udlejet til genhusning eller via intern venteliste udbydes via udlejningshjulet.