

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 27. marts 2019

## **Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 25. marts 2019, kl. 16.00 Kirkesalen**

*Tilstede: John B. Sørensen, Frank Sass, Bjarne Krohn, Pernille Høholt, Lise Buhelt, Flemming Balle, Ellen Højgaard Jensen, Jeanette Staudorf, Mogens Hansen, Tommy Riis og Bjørn Olsen.*

*Fra administrationen: Lene Vennits, Louise Lind (referent).*

### **Indholdsfortegnelse**

1. Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse .....	2
2. Nyt fra formandskabet .....	5
3. Orientering fra administrationen .....	6
4. Eventuelt.....	6

### **Bilagsfortegnelse**

Bilag 1: Læsevejledning til "Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse" .....	5
Bilag 2: Udviklingsplan for Tingbjerg .....	5

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 26. marts 2019

## 1. Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse

Tingbjerg/Utterslevhuse er på regeringens ghettoliste den 1. december 2018 kategoriseret som en "hård ghetto". Som følge af parallelsamfundslovgivningen, der blev vedtaget af et bredt flertal i Folketinget i slutningen af 2018, skal boligorganisationerne fsb, SAB og Københavns Kommune derfor i samarbejde udarbejde en fælles udviklingsplan for Tingbjerg/ Utterslevhuse, som skal bringe området væk fra ghettolisten.

Udviklingsplanen til ministeriet skal beskrive, hvordan andelen af almene familieboliger kan nedbringes til 40 pct. inden 2030 og skal godkendes i boligorganisationernes repræsentantskaber samt Københavns Kommunes Borgerrepræsentation før indsendes til Transport, Bolig- og Bygningsministeriet. Deadline for indsendelse er den 1. juni 2019.

De 2.477 almene boliger i Tingbjerg/Utterslevhuse ejes af boligorganisationerne fsb og SAB. SAB ejer 1.401 almene boliger og fsb ejer 1.076 boliger, derudover administrerer fsb Tingbjerg Kollegiet med 270 boliger.

Boligorganisationerne har igennem flere år arbejdet sammen med Københavns Kommune om at udvikle området med bl.a. nye funktioner og boligtyper. Byudviklingsplanen for Tingbjerg 2018-2025, som blev godkendt af organisationsbestyrelserne i fsb og SAB den 25. oktober 2018, er udarbejdet i samarbejde med ejendomsudviklingsselskabet NREP og udpeger byggemuligheder for ca. 1500 nye private boliger i Tingbjerg. Udviklingsplanen til ministeriet bygger ovenpå den vedtagne Byudviklingsplan.

Udviklingsplanen til ministeriet skal opbygges efter en fast skabelon. Der er udarbejdet en læsevejledning i bilag 1 og "Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse" vedlægges som bilag 2.

Som et led i arbejdet har boligorganisationerne og kommunen i januar måned anmodet ministeriet om at udvide områdeafgrænsningen for Tingbjerg/Utterslevhuse, der i udgangspunktet udelukkende omfattede de almene matrikler i området. Ministeriet har den 11. marts 2019 godkendt en udvidelse af områdeafgrænsningen til bl.a. at omfatte Tingbjergghemmet, Tingbjerg Kollegiet, kommunale matrikler i området og en andel af Bystævneparken. Udviklingsplanen til ministeriet er baseret på den nye godkendte områdeafgrænsning.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender "udviklingsplanen" samt godkender, at den forelægges i sin nuværende form til vedtagelse på det ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 24. april 2019.

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 26. marts 2019

**Strategi for udarbejdelsen af udviklingsplanen til ministeriet**

fsb og SAB samt Københavns Kommune har under arbejdet været enige om, at den lovpligtige udviklingsplan til ministeriet skal bevare flest mulige almene boliger i Tingbjerg/Utterslevhuse. Hovedgrebet i udviklingsplanen til ministeriet er derfor at reducere den relative andel af almene familieboliger ved at bygge nye, private boliger med hensyntagen til natur, grønne områder og arkitektur.

De overordnede principper for udviklingsplanen blev drøftet i Boligsidens Styregruppe den 18. december 2018 og i Boligsidens Dialogforum den 28. januar 2019, forud for behandling i fsb's organisationsbestyrelse på et møde den 5. februar 2019 og i SAB's organisationsbestyrelse på et møde den 19. februar 2019. Det er de behandlede principper, der ligger til grund for den vedlagte udviklingsplan.

Der er allerede planlagt omkring 400 nye boliger i de to vedtagne lokalplaner for henholdsvis Lille Torv og Store Torv: Ombygningen af Lille Torv med private boliger og nye erhverv er i fuld gang og nyt byggeri – herunder et plejecenter med 125 plejeboliger – forventes opført på Store Torv fra 2020. I "Tingbjerg Byudviklingsplan 2018-2025" er der redegjort for yderligere fortætningsmuligheder med op til omkring 1500 nye private boliger – primært på boligorganisationernes arealer.

I udviklingsplanen til ministeriet er alle disse muligheder for fortætning medregnet. For at kunne leve op til lovkravet om at nedbringe andelen af almene familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse til 40 pct. inden 2030, er der derudover behov for at supplere med ommærkning af almene familieboliger til ungdomsboliger og ældreboliger. Omfanget af ommærkningerne vil afhænge af, hvor mange nye private boliger, det bliver muligt at bygge. Formålet med at arbejde for "fuld fortætning" er at minimere omfanget af ommærkninger for at bevare så mange almene familieboliger som muligt og derved understøtte visionen om at styrke Tingbjerg /Utterslevhuse som en familiebydel.

Beregningerne i udviklingsplanen til ministeriet viser, at målet om kun 40 pct. almene familieboliger kan nås uden at benytte de øvrige redskaber i form af salg eller nedrivning af almene boliger.

Beregningerne er dog forbundet med usikkerhed, da der ikke er udarbejdet lokalplan for området, og der skal udarbejdes supplerende analyser, der underbygger de foreslåede tiltag. Hvis lokalplan og analyser til sin tid viser, at det ikke er muligt at bygge og ommærke i det omfang, der er anvist i udviklingsplanen til ministeriet, vil boligorganisationerne eventuelt senere skulle tage stilling til frasalg som et supplerende tiltag.

**Kommunikation**

Parallelsamfundslovgivningen betyder, at udviklingsplanen til ministeriet skal godkendes af boligorganisationernes øverste myndighed i form af repræsentantskaberne.

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 26. marts 2019

Udviklingsplanen til ministeriet forelægges til beslutning for repræsentantskabet efter sædvanlig procedure. Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bemyndiger Boligsidens Styregruppe til at udarbejde teksten.

### Lokal inddragelse

Der har siden foråret 2018 været en bred inddragelse af mange forskellige beboergrupper i området, ligesom der har været afholdt et stort informationsmøde om planerne i januar i år. Beboerne får mulighed for at kommentere og debattere udviklingsplanen til ministeriet på et beboermøde i Tingbjerg den 10. april 2019, jf. nedenstående plan for den videre proces.

For at sikre inddragelse af de lokale afdelingsbestyrelser har der løbende gennem det sidst år været afholdt møder i Boligsidens Dialogforum, et forum for organisationsbestyrelserne og de tre afdelingsbestyrelser. Udviklingsplanen til ministeriet sendes til høring i afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg og Utterslevhuse inden planen sendes til godkendelse i organisationsbestyrelserne.

### Videre proces

Den videre proces i de to boligorganisationer fremgår af nedenstående oversigt.

	fsb	SAB
Udkast til udviklingsplan i høring i afdelingsbestyrelserne i Tingbjerg	1.-8. april	19.-22. marts
Udkast til udviklingsplan behandles af <b>organisationsbestyrelsen</b> med henblik på godkendelse af fremlæggelse i repræsentantskabet	9. april	
Beboermøde i Tingbjerg om udviklingsplanen til Ministeriet	10. april	10. april
Udkast til udviklingsplan behandles af <b>repræsentantskabet</b> med henblik på godkendelse af indsendelse til Ministeriet	25. april	24. april
Frist for indsendelse af udviklingsplanen til Ministeriet	1. juni	1. juni

### Økonomi

De ressourcer, som er medgået til at udarbejde Byudviklingsplanen 2018-2025 samt udviklingsplanen til ministeriet, vil blive søgt dækket af indtægter fra frasalgsforbindelse med realisering af planerne.

### Fakta om Tingbjerg Byudvikling

Udviklingsplanen til ministeriet er det seneste af en række delprojekter og dokumenter, der alle indgår i "Tingbjerg Byudvikling", som er et samarbejde mellem Københavns Kommune, fsb, SAB og den private ejendomsudvikler NREP. I relation til byudviklingen har organisationsbestyrelserne i fsb og SAB tidligere fået forelagt:

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 26. marts 2019

- *Tingbjerg-Husum Byudviklingsstrategi*: Samarbejde mellem fsb, SAB og Københavns Kommune indgået i 2015 og bekræftet med en samarbejdsaftale i 2016.
- *Infrastrukturprojekt*: Samarbejde mellem fsb og SAB. Landsbyggefonden har i december 2017 bevilget 114 mio. kr. til et fælles projekt, der pt. kvalificeres inden det forelægges afdelingsmødet – forventet ultimo 2019.
- *Partnerskab om byudvikling med NREP*: I starten af 2018 har fsb og SAB indgået aftale med den private ejendomsudvikler NREP om at frasælge byggeretter, der muliggør opførslen af ca.1000 nye private boliger i Tingbjerg.
- *Tingbjerg Byudviklingsplan*: Er fsb, SAB og NREP's fælles plan for udviklingen af Tingbjerg. Vedtaget i oktober 2018.

#### **Det indstilles, at organisationsbestyrelsen**

- godkender udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse
- godkender, at udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse forelægges til vedtagelse på SAB's ekstraordinære repræsentantskabsmøde den 24. april 2019
- godkender, at Boligsidens Styregruppe formulerer forslagsbeskrivelsen til repræsentantskabet

Bilag 1: Læsevejledning til "Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse"

Bilag 2: Udviklingsplan for Tingbjerg

*Formand John B.Sørensen redegjorde for baggrunden for behandlingen af punktet, samt for de arealmæssige ændringer i områdeafgrænsningen i forhold til det tidligere udspil fra ministeriet.*

*Lene Vennits orienterede om planens indhold og om de prioriteringer, der ligger til grund herfor, samt om tidsplanen.*

*Pernille Høholt-Larsen orienterede om afdelingsbestyrelsens holdning til udviklingsplanen. Afdelingsbestyrelsen er positivt indstillet overfor udviklingsplanen.*

*Pernille Holt-Larsen orienterede om drøftelser i Brønshøj-Husum Lokaludvalg. Lokaludvalget er positivt indstillet overfor udviklingsplanen, men har for nærværende ikke formelt behandlet sagen.*

*John B Sørensen og Lene Vennits orienterede om, at Københavns Kommune forventes at vedtage udviklingsplanen i den foranliggende form.*

*Organisationsbestyrelsen godkendte udviklingsplanen for Tingbjerg uden bemærkninger med henblik på videre behandling i SAB's repræsentantskab samt at Boligsidens Styregruppe formulerer forslagsbeskrivelsen til repræsentantskabet*

## **2. Nyt fra formandskabet**

SAB

Møde den 25. marts 2019

Udsendt den 26. marts 2019

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

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*John B. Sørensen orienterede om drøftelserne i KABs bestyrelse vedr. Radius-sagen. Administrationen vil på vegne af formanden snarest fremsende en orientering til samtlige af SAB's afdelingsbestyrelser. KAB har nedsat en hurtigt arbejdende task force, der skal udarbejde nogle principper for hvordan KAB fremadrettet kan lade sig repræsentere i eksterne bestyrelser. Formanden har anbefalet, at formand for afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I-II, John Steen Johansen, repræsenterer SAB i taskforcen. John Steen Johansen har meddelt, at han gerne deltager.*

*John B. Sørensen orienterede om, at formandskabet har bevilget 25.000 kr. til indkøb af chokolade i forbindelse med lancering af beboerapp. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*John B. Sørensen orienterede om, at han vil sørge for at besvare de verserende henvendelser til organisationsbestyrelsen.*

### **3. Orientering fra administrationen**

Der vil være en kort orientering fra administrationen om eventuelle sager.

### **Indstilling**

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Louise Lind orienterede om, at administrationen vil indskrive et afsnit i vedligeholdelsesreglementet for Asters-rækkerne vedr. vedligehold af private haver. Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.*

*Lene Vennits orienterede om program, at administrationen snarest vil fremsende program for organisationsbestyrelsens snarlige seminar.*

### **4. Eventuelt**

*Bjarne Krohn orienterede om netop afholdt afdelingsmøde i Valbyholm.*

*Pernille Høholt-Larsen orienterede om fernisering ifbm. kunstudstilling i beboerlokalet i Strandlodshus.*