

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den. 4. marts 2021

**Organisationsbestyrelsesmøde
den 24. februar 2021, kl. 16.00
Mødet blev afholdt digitalt på Teams**

Mødedeltagere: John B. Sørensen, Lise Buhelt, Mogens Hansen, Bjarne Krohn, Flemming Balle, Pernille Høholt-Larsen, Bjørn Olsen, Frank Sass og Morten Bekholm, Jeanette Staudorf, Ellen Højgaard Jensen (fra pkt. 11 og frem)

Afbud: ingen afbud

Administrationen: Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, byudviklingschef for Tingbjerg Lene Vennits (pkt. 1-3), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, projektleder i center for byggeri og byomdannelse Christian Lagrange Bustrup (pkt. 2), projektleder i center for byggeri og byomdannelse Christian Torup (pkt. 4).

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| 1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 14. januar 2021 | 2 |
| Sager til beslutning..... | 2 |
| 2. LAR- orientering samt bevilling til Masterplaner..... | 2 |
| 3. Tingbjerg - Godkendelse af frasalg af grunde til opførelsen af private boliger | 6 |
| 4. 30-01 Sjællandshuse – Bevilling af supplerende midler til voldgiftssag | 7 |
| 5. 30-42 Udbedring af byggeskader i afd. Sejlhuset – godkendelse af byggeregnskab. | 10 |
| 6. 30-85 Hafniakollegiet – godkendelse af internetløsning..... | 12 |
| 7. 30-67 Teglværkshavnen ansøgning om trækingsret til opsætning af vindturbiner i | 13 |
| 8. SAB studietur efteråret 2021 – forslag til nye datoer..... | 15 |
| 9. Temaer til styringsdialogen med Københavns Kommune i 2021..... | 16 |
| 10. Digital udsendelse – pilotprojekt i udvalgte afdelinger | 17 |
| Sager til drøftelse..... | 20 |
| 11. Effektiviseringsaftale 2014-2020 – evaluering af indsatsen i SAB og fremadrettet strategi..... | 20 |
| 12. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026 | 23 |
| 13. anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift..... | 25 |
| 14. Henlæggelser - strategi..... | 27 |
| 15. Dialogværktøj – præcisering af roller og ansvar..... | 28 |
| Sager til orientering..... | 30 |
| 16. 30-52 Lykkebo – kommunalt afslag på ansøgning om køkkenmodernisering..... | 30 |
| 17. Forventet afkast på investeringer..... | 30 |

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

| | |
|--|----|
| 18. Opfølgning på tilfredshedsanalysen..... | 31 |
| 19. Udlejningstal 2020 | 32 |
| 20. Orientering fra administrationen | 34 |
| 21. Orientering fra formandskabet..... | 34 |
| 22. Eventuelt..... | 35 |
| 23. Forsikringsudbud – protokollering af mailgodkendelse | 35 |

Bilagsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Bilag 1.: København. | 5 |
| Bilag 2.: KAB Honorar LAR. | 5 |
| Bilag 3.: Fordelingsnøgle. | 5 |
| Bilag 4.: Lokalplan etape 1 Tingbjerg byggefelter..... | 7 |
| Bilag 5: 30-43 Sejlhuset regnskab underskrevet | 12 |
| Bilag 6 SAB's principper for tildeling af trækningsret..... | 15 |
| Bilag 7 Ansøgning om trækningsret til vindturbiner i Teglværkshavnen | 15 |
| Bilag 8 Udkast til politik for henlæggelser | 27 |
| Bilag 9: Snitflader i beboerdemokratiet..... | 29 |
| Bilag 10 30-52 Lykkebo afslag på ansøgning | 30 |
| Bilag A: Tidsplan for udbud via rammeaftalen | 38 |
| Bilag B: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko | 38 |

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 14. januar 2021

Referatet fra ovennævnte organisationsbestyrelsesmøde er tilsendt organisationsbestyrelsens medlemmer med anmodning om eventuelle kommentarer.

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 14. januar 2021 godkendes.

Referatet underskrives på det førstkommende fysiske møde.

Beslutning

Referatet blev godkendt.

Sager til beslutning**2. LAR- orientering samt bevilling til Masterplaner**

Nærværende oplæg skal orientere organisationsbestyrelsen om de kommende tiltag i forbindelse med planlægning og udførelse for at sikre mod skybrud i ejendomme i Københavns Kommune. Vi orienterer om KAB's planlægningsopgave i forbindelse hermed

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

samt anmodning om bevilling af udviklingsmidler til at dække den overordnede planlægning og udvikling.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- Tager orienteringen om de kommende masterplaner for selskabets afdelinger i Københavns Kommune til efterretning.

- bevilger 452.196 kr. til udviklingsarbejde i forbindelse med fase 1, som bl.a. består af koordinering af masterplaner med Københavns Kommune, fra selskabets dispositionsfond.

Problemstilling.

Lørdag den 2. juli 2011 blev København og Frederiksberg Kommune med kort varsel ramt af et skybrud. Kloaksystemet i København og Frederiksberg Kommune kunne ikke følge med regnens mængde og intensitet, og skybruddet førte derfor hurtigt til massive oversvømmelser af veje, viadukter, kældre og andre lavtliggende områder. Den endelige regning for de voldsomme skybrud blev på 6,2 milliarder kroner til dækning af over 90.000 skader.

Overnævnte gjorde, at 17 kommuner i Storkøbenhavn har indgået samarbejde i 2011 for at dæmme op for de enorme og milliarddyre skader, som opstår efter skybrud.

Dette skal primært gøres via afkobling af regnvandsledninger fra de enkelte ejendomme til det offentlige system og/eller i kombination med lokal afledning af regnvandsprojekter (LAR).

Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune vedtog i november 2015 at gennemføre 300 skybrudsprojekter (matrikler) eller 60 såkaldte Masterplaner (flere matrikler). Som en integreret del af disse projekter skal der ske afkobling af regnvand fra kloakken til skybrudselementerne for at imødegå fremtidens stigende regnmængder og derved undgå, at kloakken skal udvides. Dette gøres via påkrav iht. Miljøbeskyttelsesloven § 30 – 32.

Se **bilag 1**, som vedrører Københavns Kommunes strategi for klimatilpasning af kloakken ved afkobling af regnvand.

Det betyder at bygningsejerne skal forholde sig til kommunernes samlede strategi for de enkelte områder samt efterfølgende analysere de kommende masterplaner for hvert delområde for at klarlægge hvilke afdelinger, der er involveret og med hvilke tiltag. Dette analysearbejde kan gennemføres i KAB's Center for Byggeri og Byomdannelse (CFBB) i forbindelse med fase 1 arbejder.

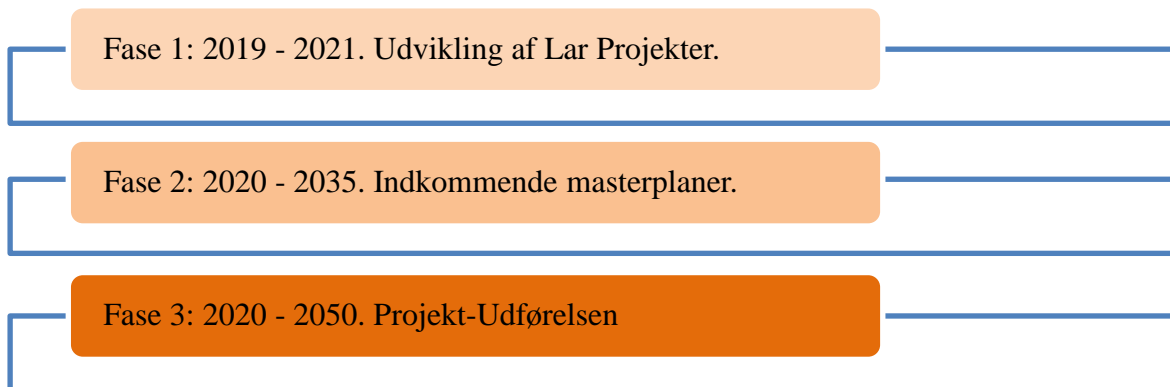
SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Tidsplan for Københavns Kommune.

Herunder oplæg til forventet foreløbig tidsplan for udviklingsfasen (fase 1) samt masterplanernes tilblivelse (fase 2) og plan for udførelsen (fase 3).



Fase 1 (**bilag 2**) opgaver består af:

- Indledende møder med Københavns Kommune & HOFOR A/S vedrørende 60 masterplaner
- Planlægning og styrings møder, vedrørende kommende indkommende forslag samt ændringsforslag til Spildevandsplan 2018
- Indledende præsentation/møder/kommunikation med kundechefer samt vidensdeling. Gennemgang af trækningsretsager mm
- Indhentning af oplysninger vedrørende jura indenfor Lar Projekter, herunder Spildevandsloven Kapitel 3 & 4
- Undersøgelse af tilskud fra bl.a.
 - Landsbyggefonden
 - Realdania mm.
 - HOFOR & Frederiksberg Forsyning
 - Miljø & Fødevareministeriet
 - Grønne Gårde –København
 - Indledende screening for kloakkapacitet (spildevandsplan) Konkretiserer omfang lokalt.

Fase 2 samt 3 fremgår af **bilag 2**.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Udviklingsarbejdet og finansieringen heraf – CFBB:

Der er en stor opgave i hele udviklingsfasen/forundersøgelsesfasen, hvor CFBB bl.a. bistår interne møder med Københavns Kommune & HOFOR, planlægning og styrings møder, vedrørende kommende indkommende forslag samt ændringsforslag til Spildevandsplan 2018 mm.

Denne indsats går på tværs af de 4 store selskaber, som er repræsenteret i København og Frederiksberg kommuner. Udviklingsfasen (fase1) forventes at koste for alle selskaber op mod 1,590.000 kr. og søges finansieret via bevillinger fra de involverede selskaber repræsenteret i områderne. Fordelingsnøglen fremgår af **Bilag 3**. Når der senere gennemføres projekter på de enkelte ejendomme, kan udviklingsudgifterne indfinansieres i disse. Nærmere detaljer fremgår af **bilag 2**.

Videre proces.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender nærværende indstilling, fortsættes udviklingsarbejdet i fase 1 frem mod fase 2. Når de enkelte masterplaner begynder at komme, vender vi tilbage med en plan for analysen af disse og anmodning om bevilling hertil. Enslydende oplæg er fremsendt AKB København, Boligforeningen 3B og FFB.

Bilag 1.: København.

Bilag 2.: KAB Honorar LAR.

Bilag 3.: Fordelingsnøgle.

Beslutning

Christian Lagrange Bustrup orienterede om baggrunden for LAR-projekterne, og orienterede om, at SAB kan forvente at en række eksisterende SAB-afdelinger vil få påkrav fra Københavns Kommune om at afkoble regnvandet fra kloakken. Der kan i mange tilfælde opnås medfinansiering til LAR. I afdelinger i særligt udsatte områder, hvor grundvandet står højt, og hvor der er ringe mulighed for at komme af med regnvandet – eksempelvis på Amager – vil det dog være svært at opnå medfinansiering, og der kan forventes en stor udgift til de enkelte afdelinger. Christian Lagrange Bustrup orienterede ligeledes om, at der allerede er givet tilsagn om, at der kan opnås medfinansiering til LAR i hele Tingbjerg.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på, at det i forbindelse med de kommende nybyggerier på særligt Amager er vigtigt at være opmærksom på, at der er taget højde for problematikken således at der ikke fremkommer uforudsete udgifter. Christian Lagrange Bustrup orienterede ligeledes om, at afkobling af regnvand er et krav i forbindelse med alle nybyggerier og dermed er indtænkt og finansieret fra starten.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om de kommende masterplaner for selskabets afdelinger i København til efterretning.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Organisationsbestyrelsen bevilgede 452.196 kr. fra selskabets dispositionsfond til udviklingsarbejde i forbindelse med fase 1, som bl.a. består af koordinering af masterplaner med Københavns Kommune.

3. Tingbjerg - Godkendelse af frasalg af grunde til opførelsen af private boliger

Indledning

SAB v. KAB, fsb og Københavns Kommune har siden 2015 arbejdet med en omfattende byudvikling i Tingbjerg. SAB har frasolgt grunde på Lille Torv og Store Torv til Innovater, som har afsluttet byggeriet af nye butikker og private boliger på Bytorvet (tidligere Lille Torv) og er i gang med at opføre nye butikker, private boliger og et nyt plejehjem for SAB på Store Torv. Der foreligger nu et forslag til en lokalplan for 1. etape af den samlede byudviklingsplan for Tingbjerg.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender frasalg af byggefeltene på SAB's matrikler (**jf. bilag 4**) i alt 9.735 etagemeter til NREP med henblik på opførelse af private boliger, lokalplan etape 1.

Sagsfremstilling

I 2018 indgik boligorganisationerne et partnerskab med den private ejendomsudvikler NREP om at udvikle 1.000 yderligere nye private boliger i Tingbjerg. I 2019 og i 2020 har parterne været i dialog med Københavns Kommune omkring en lokalplan for Tingbjerg. Lokalplanen bygger på Byudviklingsplanen fra 2018 og Udviklingsplanen til ministeriet fra 2019 og understøtter således de politisk vedtagne planer for udviklingen af Tingbjerg.

Den første etape af lokalplanen, der nu er godkendt af Teknik- og Miljøudvalget, skal i offentlig høring hen over foråret og endelig behandles og vedtages i Borgerrepræsentationen i efteråret 2021.

I etape 1 af lokalplanen for Tingbjerg er der udpeget konkrete byggegrunde, i alt 37.566 etagemeter, heraf 9.735 etagemeter til tæt lav bebyggelse (rækkehuse) på SAB-matrikler (se **bilag 4**)

Boligerne placeres i haverummene og grundene udmatrikuleres tættest muligt på sokkel. Der bliver fælles brug af haverummene og fælles finansiering af driften af de grønne områder i Tingbjerg gennem Tingbjerg Bydelsforening. (På byggefelt N, den ubebyggede Ås i den nordlige del af Tingbjerg, som frasælges af fsb, bliver der dog tale om etageboliger).

Økonomi

Prisen pr. m², som er fastsat af ekstern valuar, er 2.050 kr. pr. byggerets m² for tæt lave bebyggelse. Indtægterne tilgår SAB's dispositionsfond og videre til byudviklingspuljen. Fra indtægterne skal trækkes udgifter til projektudvikling, advokatudgifter og andre

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

basisudgifter, herunder kommunikation. Desuden skal der afsættes midler til reinvestering i gårdrum samt eventuel medfinansiering af et nedgravet affaldssystem. På organisationsbestyrelsesmødet i april måned, vil der blive givet en status for økonomien i byudviklingspuljen.

Kommunikation

Der arbejdes i Byudviklingsteamet på sammen med kommunen at tilrettelægge en målrettet kommunikationsindsats om lokalplanen for beboerne i Tingbjerg, hvor vi forsøger at komme tættere på beboerne end tidligere. Det vil sige, at det traditionelle borgermøde suppleres af andre kommunikationstiltag.

Bilag 4.: Lokalplan etape 1 Tingbjerg byggefelter

Beslutning

Lene Venniits orienterede om baggrunden for frasalg og planerne for fortætning. Lene Venniits orienterede ligeledes om, høringsprocessen i forbindelse med den lokalplan, der skal muliggøre udviklingsplanen for Tingbjerg. Lokalplanen forventes at komme i høring fra den 26. marts til den 24. maj 2021 og der vil i forbindelse med høringsprocessen være særlig opmærksomhed på at forklare og formidle intentionerne i lokalplanen.

Organisationsbestyrelsen godkendte frasalg af byggefelterne på SAB's matrikler (jf. bilag 4) i alt 9.735 etagemeter til en pris på 2.050 kr. pr. m² til NREP med henblik på opførelse af private boliger, lokalplan etape 1.

4. 30-01 Sjællandshuse – Bevilling af supplerende midler til voldgiftssag

I den seneste orientering og indstilling til SAB om at føre voldgiftssagen blev der bevilget 500.000, - oven i de allerede bevilligede 1.320.000 kr. inkl. moms.

I alt er nu bevilget 1.820.000 kr. inkl. moms fra SAB. Yderligere blev det besluttet, at tvisten om bedømmelse af elementernes egnethed overlades til Voldgiftsnævnet for en afgørelse, der indeholder alle forhold, både fejl i projektet, udførelsen og tilsynet.

Beløbet er bevilget, delvis som betaling og delvis som udlæg, for udgifter til gennemførelse af uformel bedømmelse og efterfølgende sikring af franske altandøre i Sjællandshuse.

Indstilling

Det indstilles, at bestyrelsen godkender et supplerende udlæg på 640.000, - inkl. moms til dækning af forventede udgifter til gennemførelse af Syns- og skønssag samt honorar til bygherrerådgiver og KAB.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Akut sikring af døre

Den akutte sikring af franske altandøre er delvist afsluttet med udgangen af januar 2021. Supplerende opfølgning i de boliger, som ikke gav adgang i første omgang, gennemføres den 8. og 9. februar 2021.

Anmeldelse til Byggeskadefonden

Yderligere er forholdene anmeldt til Byggeskadefonden, som vurderer sagen i øjeblikket.

På anmodning fra Byggeskadefonden er også Velfac, der er leverandør til SB-Entreprise af vindues- og dørelementerne, indklaget i sagen.

Syns- og skønssag

SAB har gennem Kammeradvokaten fremsendt klageskrift til Voldgiftsnævnet den 27. januar 2021 og følger efter med begæring af syn og skøn samt skønstemaer i slutningen af februar 2021.

Økonomi

Som netop beskrevet er der pt. Bevilget 1.820.000 kr. inkl. moms fra SAB.

Foreløbige afholdte udgifter til klagesagen fordeler sig på følgende poster:

| Forbrugt afsatte beløb pr. 20.01.2021 | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Afsat ifm. Byggeregnskab | Forbrugt | Rest |
| Honorar rådgiver (118) | -125.000,00 kr. | 248.279,38 kr. | 123.279,38 kr. |
| Tryk af tegninger (120) | -10.000,00 kr. | 5.261,00 kr. | -4.739,00 kr. |
| Anden rådgivning (122) | 0,00 kr. | 69.968,75 kr. | 69.968,75 kr. |
| Advokatomb. (133) | 0,00 kr. | 379.521,25 kr. | 379.521,25 kr. |
| Bidrag Byggesk.fonden (150) | -156.000,00 kr. | 84.653,00 kr. | -71.347,00 kr. |
| Byggesagshonorar (170) | -370.150,00 kr. | 309.100,00 kr. | -61.050,00 kr. |
| Projektledelse særhonorar (172) | 0,00 kr. | 193.328,85 kr. | 193.328,85 kr. |
| Mødeudg./Kørsel (183, 187) | -5.500,00 kr. | 570,00 kr. | -4.930,00 kr. |
| Stempelomkostninger (191) | -406.660,00 kr. | 278.490,00 kr. | -128.170,00 kr. |
| Byggetilladelser (194) | -100.000,00 kr. | 0,00 kr. | -100.000,00 kr. |
| Revisionshonorar (195) | -75.000,00 kr. | 75.000,00 kr. | 0,00 kr. |
| Entreprise (290) | -176.153,27 kr. | 0,00 kr. | -176.153,27 kr. |
| Ekstra arbejder (380) | -2.070.082,00 kr. | 2.081.775,89 kr. | 11.693,89 kr. |
| I alt | -3.494.545,27 kr. | 3.725.948,12 kr. | 231.402,85 kr. |

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Af ovenstående fremgår det, at der er brugt 231.402,85 mere end afsat i byggeregnskabet.

I ovenstående opgørelse over forbrugte beløb fremgår også indbetalinger til depot i forbindelse med uformel bedømmelse, udgifter til lift og mandskab i forbindelse med uformel bedømmelse samt udgifter til bygherrerådgivning.

I henhold til det aftalte kommissorium skal udgifter til gennemførelse af uformel bedømmelse dækkes ligeligt af parterne.

Det svarer til omkring 545.000 kr. inkl. moms, hvoraf ca. 363.000 kr. inkl. moms skal dækkes af SB-entreprise og Wissenberg og indgår derfor i klageskriftet.

Yderligere udgifter:

- Salær til advokatomkostninger og sagsførelse ligger på mellem 438.000, - og 625.000, - inkl. moms
- Depot er skønsmæssigt sat til 375.000, - inkl. moms
- Administration i Voldgiftsnævnet er skønnet til 30.000, - inkl. moms
- Øvrige udlæg til Syn og skønsmanden samt supplerende undersøgelser er skønsmæssigt sat til 300.000, - inkl. moms.

Det betyder, at den forventede udgift til sagsomkostninger i en voldgiftssag beløber sig til mellem 1.143.000, - inkl. moms og 1.330.000, - inkl. moms.

- Honorar til bygherrerådgiver, Kim Olsson A/S, skønnet til 350.000, - inkl. moms
- Honorar til KAB, skønnet til 300.000 kr.
Sikring af altandøre, udføres på medgået tid, skønnet til ca. 230.000, - inkl. moms + materialer på ca. 18.000, - inkl. moms – I alt ca. 248.000, - inkl. moms
- I alt ca. 898.000 kr. inkl. moms.

Samlet opgørelse:

Der er bevilget 1.820.000 kr. inkl. moms. fra SAB.

Bevillingen dækker således 1.820.000 - 231.402,85, som er forbrugt mere end reservationerne afsat i byggeregnskabet.

Det betyder, at der er 1.588.597,15 kr. til restfinansiering af de yderligere udgifter.

Forventede udgifter til akut sikring af døre og til sagsførelse forventes udgifter på ca.

- Advokat, depot og udlæg på 1.330.000, - inkl. moms (worst case)
- Akutsikring og honorarer på ca. 898.000

Rest 639.400, - inkl. moms kan dækkes af et supplerende udlæg fra SAB.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Beslutning

Christian Thorup orienterede om baggrunden for voldgiftssagen og de udfordringer, der har været med altanerne siden afleveringsforretningen i 2016 samt om den efterfølgende proces omkring afgørelse af tvister med rådgiver, entreprenør og producent. Christian Thorup orienterede endvidere om at 2 nedfaldne altandøre har medført et behov for en akut sikring. Sikringen er blevet gennemført og afsluttet i starten af februar 2021.

Organisationsbestyrelsen godkendte et supplerende udlæg på 640.000, - inkl. moms til dækning af forventede udgifter til gennemførelse af Syns- og skønssag samt honorar til bygherrerådgiver og KAB. Midlerne afsættes i dispositionsfonden.

Organisationsbestyrelsen udbad sig oplysninger om sagens samlede værdi. Christian Thorup har efterfølgende oplyst at SAB's økonomiske krav er dækning af udgifter til den gennemførte uformelle bedømmelse samt dækning af udgifter til udskiftning af døre og vinduer til i alt ca. 15,5 mio. kr. inkl. moms.

5. 30-42 Udbedring af byggeskader i afd. Sejlhuset – godkendelse af byggeregnskab.

Selskabet bedes godkende byggeregnskabet for de gennemførte Byggeskadefond-skadeudbedringer i afd. Sejlhuset samt godkende finansiering af afdelingens merudgift på 488.422 kr.

Indstilling

Det indstilles, at afdeling Sejlhusets merudgift på 488.422 kr., i forbindelse med gennemførelsen af Byggeskadefond-skadeudbedring, betales af opsamlet overskud fra første driftsår henlagt på afdelingens konto 401.

Sagsfremstilling

I juli 2013 anmeldte KAB, på vegne af SAB og 3B, og ad flere omgange, følgende byggeskader på afd. Sejlhuset til Byggeskadefonden:

- Brud på vinduesrunder som følger af forkert glasmontage
- Vandskader i facadekonstruktion og facadebeklædning
- Råds-kader på taghuse

Forholdene blev i juni 2015 anerkendt af Byggeskadefonden og selskabet godkendte på ordinære møder i efteråret 2015 igangsætningen af fondens skadeudbedring, under de vilkår for SAB, som heri ligger over for Byggeskadefonden og KAB – herunder egenbetaling i form af 5 %-selvrisiko, fradrag for opbrugt levetid, honorar til KAB m.m.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

SAB godkendte desuden dengang, at udbedringen skal indeholde eftergang af manglende dampspærre ved de vinduespartier, som går til gulv. Et forhold, der ikke kunne opnås dækning til hos Byggeskadefonden og i stedet skal afholdes af bygherre – dvs. SAB, 3B og Københavns Kommune.

Udbedringen af byggeskader var budgetteret til en samlet udbedringsudgift på i alt 9.125.600 kr. Heraf skulle SAB og 3B afholde 5 % af udgiften og fondens kapitaliserede fradrag i opbrugt levetid, samt altså udgiften til dampspærre. Københavns Kommune, som i denne sammenhæng ikke er dækket af Byggeskadefonden, skulle bidrage med samlet egenbetaling på 630.000 kr.

Med baggrund i den fastsatte fordelingsnøgle mellem SAB og 3B i Sejlhuset, var den samlede egenbetaling for SAB's vedkommende for gennemførelsen af byggeskadeudbedringen blevet budgetsat til 752.800 kr. til afholdelse af selvrisiko og opbrugt levetid, samt SAB's udgifter til eftergang af dampspærre (22.220 kr.) samt honorar til KAB (30.000 kr.)

Endelig godkendte SAB dengang, at egenbetalingen til udbedring af byggeskader skulle finansieres som et rente- og afdragsfrit lån til afdelingen over arbejdskapitalen som foreløbig dækning, indtil afdelingens økonomi, på det tidspunkt, var nærmere afklaret.

Byggeskadefonden afsluttede i juli 2017 den samlede skadeudbedring overfor Sejlhusets tre bygningsejere.

Byggeskadeudbedringen har vist sig at være noget dyrere for Byggeskadefonden at gennemføre. Som det fremgår af regnskabet (**Bilag 5**), er den samlede anskaffelsessum på 10.532.078 kr., hvorved SAB's eget bidrag i form af 5 % selvrisiko stiger tilsvarende.

Også udgiften til eftergang af dampspærre har vist sig at være dyrere end budgetteret – samlet 102.653 kr. til deling mellem SAB og 3B.

Den samlede anlægssum bevirker, at SAB's samlede egen-udgift til byggeskadeudbedringen – jf. regnskabet – er på 1.241.222 kr., hvilket er en merudgift på 488.422 kr. i forhold til budget, og som således yderligere skal finansieres.

Økonomiske konsekvenser

I regnskabsåret 2016/2017 indtægtsførte afdelingen det samlede overskud fra det første driftsår. I samme regnskab blev pengene brugt til at afdrage gæld til boligorganisationen vedr. mobilsug og lån vedr. nærværende byggeskadesag.

Samtidig blev der betalt ekstra til egenbetaling på byggeskadesagen, således at den samlede egenbetaling nåede op på 752.800 kr. i overensstemmelse med godkendt budget for sagen.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Resten af det opsamlede overskud (533.000 kr.) blev i samme regnskabsår henlagt til kto. 401 ved, at den årlige henlæggelse blev hævet det ene år.

Det foreslås derfor, at restegenbetalingen på byggeskadesagen dækkes af de ekstra henlæggelser fra afdelingens kto. 401

| | | |
|--|-------------------|-----|
| SAB's samlet anskaffelsessum jf. byggeregnskab | 5.459.432 | kr. |
| Dækket af Byggeskadefonden | <u>-4.218.210</u> | kr. |
| SAB-egenbetaling, jf. byggeregnskab | <u>1.241.222</u> | kr. |
| Finansiering | | |
| Betalt i afdelingens regnskab | -742.800 | kr. |
| Rest egenbetaling fra kto. 401 | 488.420 | kr. |

Det videre forløb

Ved selskabets godkendelse af finansiering og byggeregnskab kan byggesagen afsluttes endeligt. 5-års gennemgang af det udførte arbejde forventes at opstarte i maj 2022.

Sideløbende med SAB's godkendelse af regnskabet, godkendes regnskabet tilsvarende i hhv. 3B og Københavns Kommune.

Bilag 5: 30-43 Sejlhuset regnskab underskrevet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte indstillingen uden bemærkninger.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at afdeling Sejlhusets merudgift på 488.422 kr., i forbindelse med gennemførelsen af Byggeskadefond-skadeudbedring, betales af opsamlet overskud fra første driftsår henlagt på afdelingens konto 401.

6. 30-85 Hafniakollegiet – godkendelse af internetløsning

I forbindelse med Hafniakollegiet har følgegruppen tidligere besluttet, at den endelige internetløsning skal afvente beboerne således, at disse kan få størst mulig indflydelse på den valgte løsning.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

- at organisationsbestyrelsen vedtager den på mødet anbefalede internetløsning for Hafniakollegiet.

Sagsfremstilling

Ambassadørerne på Hafniakollegiet har kontaktet driften med henblik på at få etableret en internetforbindelse snarest muligt. Ambassadørerne er samtidig kommet med forslag til mulige løsninger og leverandører, som er blevet gennemgået på et møde sammen med driften for afdelingen den 9. februar 2021. Efterfølgende har driften været i dialog med den konkrete udbyder og har indgået en aftale om etablering af forbindelsen. På mødet vil administrationen fremlægge og orientere om den valgte løsning.

Idet ambassadørerne ikke formelt har beslutningskompetence – og beboerne samtidigt efterspørger, at der etableres en forbindelse hurtigst muligt – opfordres organisationsbestyrelsen til at træffe beslutning herom, idet det grundet den aktuelle COVID-19 situation er usikkert, om det inden for en overskuelig fremtid bliver muligt at afholde et stiftende og efterfølgende ordinært afdelingsmøde, hvor forslaget kan behandles.

Det videre forløb

Administrationen vil straks efter organisationsbestyrelsens beslutning indgå kontrakt med den valgte leverandør med henblik på, at internetforbindelsen etableres snarest muligt.

Kommunikation

Beboerne orienteres umiddelbart efter beslutningen er truffet.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der etableres en fibernetforbindelse i Hafniakollegiet via udbyderen "Fiberby". Etableringsomkostningerne er 75.000 kr. som finansieres via byggesagen hvis der er råderum i budgettet – alternativt via afdelingens midler på konto 115 i indeværende budgetår. Afdelingen binder sig til aftalen i 36 mdr.

7. 30-67 Teglværkshavnen ansøgning om trækningsret til opsætning af vindturbiner i

SAB har modtaget en ansøgning om trækningsret vedrørende opsætning af vindturbiner i Teglværkshavnen. Ansøgningen har forud for mødet i organisationsbestyrelsen været behandlet i SAB's Trækningsretsudvalg.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen på baggrund af drøftelse i Trækningsretsudvalget beslutter tildeling af trækningsret til etablering af vindturbiner i Teglværkshavnen

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækingsret til projekter, der øger kvaliteten af afdelingen og som støtter op om realiseringen af SAB's målsætningsprogram "Det vil SAB – 7 mål for fremtiden".

SAB har besluttet at prioritere tilskud fra egen trækingsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- Udskiftning af utidssvarende varme anlæg
- Etablering og forbedring af beboerhuse eller fælleslokaler, som kan benyttes på tværs af afdelinger
- Lejlighedssammenlægninger eller -udvidelser
- Sammenlægning eller ombygning af ejendomskontorer i forbindelse med etablering eller udvidelse af driftsfællesskaber
- Helhedsplaner
- Energiforbedringer, der øger bo komforten
- Tiltag der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB's principper for tildeling af trækingsret er vedlagt som **bilag 6**

Ansøgning om trækingsret er vedlagt som **bilag 7**.

Ansøgning - Opsætning af vindturbiner - pilotprojekt

Projektet har til formål at reducere afdelingens udgifter til strøm ved etablering af en bæredygtig energiløsning i form af opsætning af vindturbiner.

Afdelingen Teglværkshavnen ligger halvt ude i havnen i et meget vindstærkt område. Det er derfor et stort potentiale i at udnytte dette til produktion af strøm ved opsætning af vindturbiner. I Teglværkshavnen skal der i projektet opsættes ca. 28 vindturbiner på afdelingens tage.

I Teglværkshavnen er der i dag en årlig afdelings udgift til fælles el på ca. 225.000 kr. Med vindturbiner anslås det, at afdelingen kan producere ca. 75.000 kWh svarende til en besparelse på ca. 160-170.000 kr. p.a.

SAB har endnu ikke nogen afdelinger med vindturbiner, hvormed projektet udgør et pilotprojekt, der kan vise sig attraktivt for andre afdelinger i vindstærke områder.

Ansøgt beløb: 1/2 dels trækingsret - i alt 1.000.000 kr.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Det videre forløb

Efter godkendt indstilling ansøger administrationen Landsbyggefonden om støttetilsagn til de bevilgede arbejder.

Bilag 6 SAB's principper for tildeling af trækingsret

Bilag 7 Ansøgning om trækingsret til vindturbiner i Teglværkshavnen

Beslutning

John B. Sørensen orienterede om drøftelserne i trækingsretsudvalget, som på baggrund af drøftelsen har besluttet at ændre indstillingen fra tilskud på 50% trækingsret til 1/3 trækingsret.

John B. Sørensen orienterede ligeledes om at sagen har medført en mere principiel diskussion i trækingsretsudvalget omkring hvornår et projekt er et demonstrationsprojekt. Trækingsretsudvalget vil udarbejde et oplæg til organisationsbestyrelsen som skitserer kriterierne for hvornår et projekt er et demonstrationsprojekt samt hvilke kriterier for tilskud der skal prioriteres fremadrettet.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på at det er vigtigt at undersøge tekniske forhold omkring vindturbinerne – herunder støj – før projektet gennemføres.

Organisationsbestyrelsen afsatte på baggrund af drøftelsen 1/3-del trækingsret til projektet svarende til 666.666 kr. Organisationsbestyrelsen besluttede dog også, at hvis energibesparelsen viser sig mindre end antaget, kan bestyrelsen genoverveje beslutningen med henblik eventuelt at ændre beløbet til 2/3 trækingsret.

8. SAB-studietur efteråret 2021 – forslag til nye datoer

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 14. januar 2021 at aflyse den planlagte studietur i foråret 2021 med henvisning til Covid-19. Organisationsbestyrelsen besluttede samtidigt, at administrationen skulle komme med nye datoforslag.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen beslutter at gennemføre studieturen fra den 29. september til den 1. oktober 2021.
- Nedsætter en arbejdsgruppe, der kan planlægge studieturen på baggrund af de tidligere input og beslutninger.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

Skitsen til programmet er færdiggjort. Når organisationsbestyrelsen har besluttet datoerne anbefales det, at en lille arbejdsgruppe udarbejder forslag til det endelige program samt – i samarbejde med administrationen - indgår aftaler med relevante besøgssteder.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at studieturen gennemføres fra den 29. september til den 1. oktober 2021. Organisationsbestyrelsen nedsatte en lille arbejdsgruppe bestående af Morten Bekholm og Bjørn Olsen, som planlægger turen i samarbejde med administrationen.

9. Temaer til styringsdialogen med Københavns Kommune i 2021

I lighed med 2020 har administrationen – efter aftale med formanden – rettet henvendelse til afdelingerne med henblik på at indsamle mulige forslag, der kan drøftes med Københavns Kommune i forbindelse med den kommende styringsdialog.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen drøfter de indkomne forslag fra afdelingerne
- at organisationsbestyrelsen beslutter hvilke emner/temaer, som skal drøftes i forbindelse med styringsdialogen i 2021.

Sagsfremstilling

Kommunerne fører tilsyn med almene boligselskaber og administratorer og har en gang årligt styringsdialog. Det kan enten være en konference eller et møde. Styringsdialogen tager udgangspunkt i en samlet pakke med oplysningsskemaer om alle afdelinger, årsregnskaber, budgetter, årsberetning mm. Til styringsdialogen er vi repræsenteret med formand og næstformand, og KAB er også med.

Styringsdialogen afholdes i 2021 som et møde mellem SAB og Københavns Kommune og forventes at finde sted i maj måned.

Administrationen vurderer på nuværende tidspunkt i samarbejde med formandskabet at SAB bør rejse følgende problemstillinger i forbindelse med årets styringsdialog:

- Lange sagsbehandlingstider i forbindelse med overgangen fra skakte til nedgravede affaldsløsninger
- Kommunens holdning til fortsat sammenlægning af mindre lejligheder.

Dertil kan komme relevante problemstillinger, som er indmeldt af afdelingerne. På mødet vil administrationen og formandskabet redegøre for de emner, som afdelingerne har meldt ind.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Den årlige styringsdialog mellem SAB og Herlev Kommune finder sted i foråret 2021. Forud for mødet bliver afdelingsbestyrelserne i Herlevhuse og SAB Herlev Åhuse kontaktet direkte.

Beslutning

John Sørensen orienterede på baggrund af det udsendte bilag om de forslag, der er indkommet fra afdelingsbestyrelserne til styringsdialogen. De dominerende temaer er den kommunale anvisning af psykisk syge til afdelingerne samt affaldshåndtering og de lange sagsbehandlingstider i forbindelse med nedgravede affaldsløsninger.

På mødet blev det ligeledes nævnt at mangel på parkering til el-biler og den generelle parkeringssituation samt negativ forskelsbehandling i form af særlige krav til almene byggesager er relevante temaer.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at de nævnte punkter tages op i forbindelse med styringsdialogen.

Sanne Kjær orienterede om, at der har været afholdt et formøde med kommunen hvor KAB har gjort opmærksom på, at det er centralt at de gamle sager afsluttes, så styringsdialogen kan have fokus på det fremadrettede og ikke det bagudrettede.

Frank Sass opfordrede til at listen tematiserede inden den fremsendes til Københavns Kommune. Annette Birkov oplyste, at administrationen vil sikre dette, men at listen er fremsendt til organisationsbestyrelsen i uredigeret form, så det bliver mere tydeligt hvad indmeldingerne fra de enkelte afdelingsbestyrelser er.

10. Digital udsendelse – pilotprojekt i udvalgte afdelinger

Organisationsbestyrelsen godkendte den 16. september 2019 igangsætning af pilotprojekt vedr. digital udsendelse af mødemateriale og indkaldelser til afdelingsmøder.

Organisationsbestyrelsen havde sagen på dagsordenen den 14. januar 2021, men besluttede her at udskyde sagen til behandling den 24. februar 2021 og bad administrationen komme med et oplæg til succeskriterier for projektet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- godkender supplement til pilotprojektet bestående af muligt tilvalg vedr. forsøg med fuld digital kommunikation
- godkender de opstillede succeskriterier
- godkender den forelagte tids- og procesplan

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

Baggrunden for pilotprojektet er et ønske om at SAB skal kommunikere tidssvarende med omtanke for miljøet. Derudover er der et ønske om at undersøge, hvorvidt digital kommunikation til beboerne styrker eller svækker kommunikationen med beboerne – herunder beboernes deltagelsesgrad i beboerdemokratiet.

De afdelinger der i 2019 blev besluttet at udgøre målgruppen for projektet, er følgende afdelinger:

Fresiahus

Astersrækkerne

Hafniakollegiet

Grøndals Ældreboliger

Strandlodshus

Eksercerpladsen

De udvalgte afdelinger skal ses ud fra et mål om at afprøve konceptet i forskellige typer af afdelinger, hhv. ungdomsboliger, familieboliger og ældreboliger.

Projektet indebærer, at der i forsøgsperioden indkaldes til afdelingsmøder samt udsendes mødemateriale til afdelingsmøder digitalt, pr. e-mail. Beboere, der er fritaget for digital post fra det offentlige, vil fortsat få fremsendt indkaldelse samt mødemateriale på papir, pr. post.

Supplement til pilotforsøget

Som supplement til det allerede vedtagne pilotprojekt foreslår administrationen, at de udvalgte afdelinger får mulighed for at tilvælge at al kommunikation med KAB foregår digitalt, tilsvarende de ny indflyttede på Hafniakollegiet. Herved vil eventuelle varslingskrivelser mv. fra KAB, herunder ejendomskontoret blive tilsendt pr. e-mail eller via KAB's beboerapp, hvis den enkelte beboer er tilmeldt appen.

Den enkelte beboer kan derved enten være tilmeldt appen og/eller have oplyst e-mail og/eller telefonnummer. Beskeden vil blive sendt til beboeren via appen eller e-mail afhængig af beboerens registreringer.

Undtaget er påkrav og opsigelser, der fortsat jf. gældende lovgivning skal fremsendes på papir. Dog er der en lovændring på vej, som betyder, at påkrav og opsigelser efter lovens vedtagelse ligeledes kan fremsendes elektronisk. Hvis lovgivningen vedtages i forsøgsperioden, vil også disse henvendelser ske digitalt i de pågældende afdelinger.

Beboere der er fritaget for digital post fra det offentlige, vil fortsat få fremsendt varslinger, indkaldelser, skrivelser mv. på papir, pr. post.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Succeskriterier

På ovenstående baggrund opstilles følgende succeskriterier for projektet:

For alle afdelinger – dvs. pilotforsøg inkl. afdelinger med tilvalg vedr. forsøg med fuld digital kommunikation.

- KAB har mailadresser registreret i UNIK på mindst 90% af alle beboerne i den enkelte afdeling
- Beboerne deltager i afdelingsmøder i samme omfang – eller højere – end de tidligere år.
- Antallet af fremsatte forslag på afdelingsmøder er det samme – eller højere – end de tidligere år
- Beboerne oplever at kommunikationen med KAB/administrationen er tidssvarende og tilfredsstillende.

For afdelinger med tilvalg af forsøg med fuld digital kommunikation:

- Beboerne oplever at kommunikationen med ejendomskontoret er tidssvarende og tilfredsstillende
- Ejendomskontoret oplever, at beboerne er velinformerede i forbindelse med varslinger mv. på samme niveau som før forsøget

Videre proces

Projektets tidsplan:

- Februar-marts:
 - Information og dialog med afdelingsbestyrelser omkring igangsætning af pilotforsøg samt valg af indhold i forsøg – med eller uden tilvalg af fuld digital kommunikation.
 - Indsamling af mailadresser og orientering til beboerne – kampagne vedr. beboernes registrering af mailadresse i KAB iværksættes i de berørte afdelinger.
- Marts 2021-november 2022: Forsøget gennemføres
- December 2022: Evaluering af forsøget herunder kvalitativt spørgeskema til alle beboere samt kvalitative interviews med 2 beboere fra hver afdeling
- Januar/februar 2023: Organisationsbestyrelsen præsenteres for resultaterne i forsøget samt oplæg til videre proces.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og godkendte supplement til pilotprojektet bestående af muligt tilvalg vedr. forsøg med fuld digital kommunikation samt de opstillede succeskriterier og den forelagte tids- og procesplan.

I forbindelse med drøftelsen gjorde organisationsbestyrelsen opmærksom på, at der er udfordringer med BeboerAppen i flere afdelinger. Sanne Kjær oplyste, at administrationen snarest vil følge op på årsagerne hertil.

Sager til drøftelse**11. Effektiviseringsaftale 2014-2020 – evaluering af indsatsen i SAB og fremadrettet strategi**

For at leve op til regeringens effektiviseringsaftale skulle SAB i perioden 2014-2020 opnå en besparelse på de afgrænsede driftsudgifter på 8,2 %, svarende til 25,8 mio. kr. I perioden 2014-2010 har SAB realiseret en besparelse på 30,6 mio. kr. og har dermed reduceret de afgrænsede driftsudgifter med 9,7 %. For at komme i mål med indsatsen vedtog SAB i 2019 en handleplan med særlig fokus på reduktion af udgifterne til renovation, fælles el, vand og renhold. Nærværende indstilling evaluerer denne indsats.

Indstilling

Det indstilles

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning
- at organisationsbestyrelsen drøfter resultaterne af den hidtidige indsats.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på regnskabsafslutningen har administrationen udarbejdet et overblik over effektiviseringsindsatserne i de enkelte afdelinger i forhold til de fire fokusområder. I forlængelse heraf har administrationen foretaget en indledende kortlægning af uudnyttede fremtidige potentialer for yderligere besparelser i de enkelte afdelinger inden for de fire fokusområder. Gennemgangen følger herunder.

Indsatsområde 1: Belysning på fællesarealer skal være LED

Der er i perioden 2014-2020 sparet 4,2 mio. kr. på posten el til fælles arealer. Besparelsen skyldes altovervejende udskiftning af traditionel belysning til LED-belysning.

28 af alle SAB-afdelingerne har på nuværende tidspunkt fuld LED-belysning, mens udskiftningen foregår / er besluttet igangsat i yderligere 8 afdelinger og forventes at medføre en besparelse fra det kommende regnskabsår. 13 afdelinger – primært de nyere afdelinger, der ikke er opført med LED - udskifter løbende til LED og forventes derfor at være helt eller delvist i mål med en total udskiftning i 2026. Dertil kommer afdelinger med helhedsplaner –

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

eksempelvis Skyttevænget og Elleparken, hvor det forventes, at der vil ske en total udskiftning til LED i forbindelse med helhedsplanerne, der forventes afsluttet i den kommende effektiviseringsperiode. I ganske få afdelinger – primært mindre afdelinger som Toften, Livornoparken og Kastrupvejens Ungdomsboliger vurderes LED ikke umiddelbart at være rentabel.

Administrationen vurderer, at der er et fortsat potentiale i forhold til besparelser på fælles el herunder i forbindelse med udskiftning af belysning, ventilationsanlæg og vaskerier. Området vil derfor fortsat være i fokus. Administrationen anslår, at der i perioden 2020-2026 potentielt kan spares yderligere 3-4 mio. kr. på fællesbelysning. Dog skal det bemærkes, at der i afdelinger, hvor der opsættes mekanisk ventilation i forbindelse med helhedsrenoveringer – må forventes at ske et øget forbrug af fælles el, der kan udhule besparelserne på belysning.

Indsatsområde 2: Vand skal kunne måles individuelt, så der skal vandmålere op i boligerne

SAB har i perioden 2014-2020 opnået besparelser på samlet set 1,7 mio. kr. på fælles vand. Besparelsen skyldes altovervejende opsætning af individuelle vandmålere.

Der er aktuelt individuelle vandmålere i ca. halvdelen af alle SAB's afdelinger – langt hovedparten er opsat i perioden 2014-2020 typisk i forbindelse med udskiftning af rør og stigstreng, mens enkelte afdelinger fra start har haft individuel måling af vand. Yderligere 3 afdelinger får individuelle målere i løbet af 2021 som et resultat af igangværende projekter, mens 10 afdelinger har projekter undervejs, som forventes gennemført inden 2026, hvorfor der kan forventes yderligere besparelser på vand i den kommende periode. I enkelte afdelinger vurderes det ikke på nuværende tidspunkt at være rentabelt at opsætte målere grundet bygningernes konstruktion ligesom enkelte afdelinger har været imod opsætning af vandmålere.

Indsatsområde 3: Skakte skal lukkes, så der skal etableres en anden affaldsløsning

SAB har tidligere besluttet at arbejde for at lukke affaldsskakte i afdelingerne med henblik på dels at sikre øget grad af affaldssortering og dels at spare på mandskabsressourcer.

Der er truffet beslutning om at lukke affaldsskakte i følgende afdelinger: Stefansgården, Grøndalslund, Husumvænge, Langelandshus, Rolandsgården og Tusindfryd. Desværre er der en generel udfordring med sagsbehandlingen i Københavns Kommune, hvilket betyder, at det eneste projekt, der reelt er gået i gang, er projektet i Grøndalslund. De øvrige projekter afventer fortsat kommunal godkendelse til trods for, at der har været dialog med kommunen om projekterne siden 2019.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Følgende afdelinger har endnu ikke truffet beslutning om lukning af skakte: Bellahøj, Valbyholm, Voldboligerne, Himmerlandshuse samt Tingbjerg.

Som konsekvens af ovenstående er der ikke realiseret besparelser i budgetåret 2019/20 inden for dette indsatsområde, men besparelsen vil blive indhøstet fremadrettet.

Dog har SAB i perioden 2014-2020 sparet 700.000 kr. på udgiften til renovation, hvilket primært skyldes, at der i nogle afdelinger har været særlig fokus på at tilpasse antallet af beholdere til det faktiske behov. I den kommende periode vil der være særligt fokus på at sikre, at en sådan opfølgning og tilpasning sker i alle afdelingerne, og det forventes derfor, at der kan opnås yderligere besparelser end de, der allerede er forventet i forbindelse med lukningerne af affaldsskaktene.

Indsatsområde 4: Fællesudbud af vaskerier mv.

Det vurderes ikke, at der har været væsentlige besparelser i perioden 2014-2020 på denne konto. Det forventes dog, at der i den kommende periode vil kunne opnås besparelser i forbindelse med indkøb – bl.a. som konsekvens af KAB's nye indkøbsportal, der forventes ibrugtaget i løbet af 2021.

Omstrukturering af driften 2014-2020

Der er i perioden 2014-2020 opnået besparelser på i alt 1,7 mio. kr. på konto 114 renholdelse. Besparelsen skal ses i lyset af, at der i samme periode er kommet ca. 500 flere boliger i selskabet som konsekvens af nybyggerier.

Besparelserne skyldes primært tilpasning af driften, som et resultat af oprettelsen af driftsfællesskaber. I perioden er der oprettet mange større driftsfællesskaber i eksempelvis Valby, Vanløse, Indre By og Amager Øst og Amager Vest. Dertil kommer en række mindre driftsfællesskaber i eksempelvis Husum, hvor hver afdeling tidligere havde eget driftskontor.

Der vil i perioden 2020-2026 være mulighed for at effektivisere driften yderligere gennem oprettelsen af driftsfællesskaber. Forudsætningen herfor er dog, at der er tilstrækkelig politisk opbakning.

Handleplaner

Selvom SAB samlet set har nået besparelseskrauet for perioden 2014-2020, er der stor forskel på, hvordan de enkelte afdelinger har klaret sig. Effektiviseringsaftalen for 2020-2026 angiver, at der skal udarbejdes handleplaner for de afdelinger, som ikke har nået besparelseskrauet på 8,2% i perioden 2014-2020. Dette er i SAB følgende afdelinger:

Jyllandshuse, Holmehusene, Lønstruphuse, Humlevænget, Rolandsgården, Langelandshus, Toften, Bellahøj III, Grøndals Ældreboliger, Bonderupgård, Voldboligerne, Flexibo, Kasturpevejens Ungdomsboliger, Sjællandshuse, Dybbølhus, Elleparken, Herlevhuse, Absalonshus, Tingbjerg-afdelingerne, Skyttevænget, Abildgården, Børnegården og Lykkebo.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Videre proces

Det anbefales at SAB i løbet af 2021 igangsætter en proces, der i dialog med centrale aktører som afdelingsbestyrelserne og den lokale drift, peger på konkrete indsatser, der kan sikre, at alle SAB-afdelinger fremadrettet kan leve op til kravet om at sænke driftsomkostningerne og dermed huslejerne for afdelingernes beboere.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om baggrunden for punktet og om, at administrationen har igangsat et analysearbejde i forhold til at kortlægge hvilke muligheder der er for de afdelinger, der ikke er kommet i mål, samt hvilke potentialer, der er fremadrettet med henblik på at opnå de kommende effektiviseringskrav frem mod 2026. Der bliver udarbejdet handleplaner for de 26 afdelinger, der ikke har opnået deres effektiviseringsmål. Handleplanerne forelægges for organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen drøftede den hidtidige indsats på baggrund heraf.

I forbindelse med drøftelsen havde organisationsbestyrelsen særlig fokus på, at driftsfællesskaberne skal evalueres, og at der fremadrettet skal være større fokus på løbende kvalitetssikring af driftsfællesskaberne. Temaet tages op på et kommende møde i organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen gjorde opmærksom på at der er afdelinger – eksempelvis små afdelinger og nye afdelinger – som ikke kan komme i mål.

Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes, at der skal være en tydelig kommunikation til afdelingerne – blandt andet på hjemmesiden – omkring status for de hidtidige effektiviseringsindsatser – samt hvad der skal ske fremadrettet. I forbindelse med kommunikationen skal der være særlig fokus på at tydeliggøre at formålet med effektiviseringen er at holde huslejen i ro så boligerne fortsat er betalbare.

Organisationsbestyrelsen besluttede at status på effektiviseringer skal være et fast punkt på organisationsbestyrelsens møder fremover med henblik på at tydeliggøre at det er organisationsbestyrelsen der er ansvarlig for at SAB lever op til aftalen.

12. Aftale om effektivisering af den almene sektor 2021-2026

Boligministeriet (regeringen), KL og BL har indgået en aftale om en fornyelse af effektiviseringsaftalen gældende for 2021-2026. Det er en kollektiv aftale, hvor den almene sektor som helhed skal spare 1.8 mia. kr. på de afgrænsende driftsudgifter.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter mulige fremadrettede fokuspunkter ift. at nå i mål med besparelseskrevet frem til 2026 samt proces herfor.

Sagsfremstilling

I 2016 blev der indgået en aftale om effektivisering af den almene boligsektor frem til 2020 på 1.5 mia. kr. på de såkaldte afgrænsede driftsudgifter. Den almene sektor er lykkedes med effektiviseringerne, regnskaberne for 2019 viser allerede effektiviseringer for 1.7 mia. kr.

Der er nu indgået en ny effektiviseringsaftale for perioden 2021-2026 på 1.8 mia. kr. Denne aftale indeholder:

- Merbesparelse i aftalen fra 2016-2020 godskrives de 1.8 mia. kr., der skal spares fra 2021-2026.
- Energibesparelser forventes at udgøre mindst 300 mio. kr. af de 1.8 mia. kr. pga. de mange energirenoveringer de kommende år.

KAB-fællesskabets andel af besparelserne udgør lidt under 10 %, dvs. omkring 175 mio. kr. Forventningen fra ministeriets side er, at besparelserne kan opnås ved særligt fokus på indkøb, fokus på de afdelinger, der fortsat har besparelsespotentiale samt energirenoveringer og henlæggelser.

I aftalen understreges det, at det er boligorganisationernes bestyrelser, der har ansvaret for driften af boligorganisationen og dens afdelinger, og at det sker effektivt samtidig med, at boligerne vedligeholdes, og der henlægges tilstrækkeligt.

For bl.a. at understøtte de kommende besparelser har KAB iværksat signaturprojektet "Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift" under den strategiske ramme Lad det GRO. Projektet har fokus på, hvordan driften kan arbejde med smart drift, drifte grønne områder effektivt, at forsikringerne ikke stiger ved at forebygge vand- og brandskader og sikre henlæggelser, så dyre lån undgås, samt at boligerne er velvedligeholdte. I det hele taget støtte op om en effektiv, bæredygtig og smart drift af boligafdelingerne. Samtidig er der fokus på indkøb, og hvordan KAB-fællesskabet kan sikres de bedste priser.

KAB vil løbende følge op på besparelserne, støtte afdelinger med særligt besparelsespotentiale og hele tiden være i dialog med boligorganisationen, afdelingerne og driften om, hvor der er besparelsespotentiale, hele tiden med fokus på at drifte smart, bæredygtigt og effektivt.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om baggrunden for punktet og om de ændringer, som er i den nye aftale i forhold til den tidligere aftale. En af de væsentligste ændringer er at energibesparelser tæller med

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

i den nye aftale, samt at det fremadrettet sikres at afdelingerne for at kunne nå besparelsesmålene ikke tager uhensigtsmæssige beslutninger i forholdt til eksempelvis forbedringer og renoveringer.

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet med fokus på inddragelse af afdelingsbestyrelserne. Administrationen udarbejder forslag til rammer for involvering af afdelingsbestyrelsen med henblik på en senere drøftelse.

13. Anbefalinger Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift

KAB arbejder inden for den strategiske ramme "Lad det gro". Et af signaturprojekterne er Pas på huslejen 2.0 – bæredygtig drift, der har fokus på at understøtte boligorganisationerne i arbejdet med at sikre en effektiv og bæredygtig drift af boligafdelingerne. Derfor har KAB formuleret en række anbefalinger til driftsarbejdet i afdelingerne.

Netop en effektiv og samtidig bæredygtig drift er med den nye effektiviseringsaftale 2021-2026, som er indgået mellem Boligministeriet, KL og BL, et vigtigt fokus i KAB-fællesskabet.

Indstilling

KAB indstiller, at boligorganisationen diskuterer anbefalingerne og beslutter, om de vil tilslutte sig alle eller enkelte af anbefalingerne.

Sagsfremstilling

100 % giftfri drift

I forhold til bæredygtighed, særligt biodiversitet, er det en stor signalværdi at kommunikere, at i KAB-fællesskabet driftes der uden brug af gift. Indtrykket er, at langt hovedparten af afdelingerne i KAB-fællesskabet allerede har giftfri drift. Nogle har dog fortsat en ikke giftfri drift eller har gift stående fra tidligere, der bør fjernes på forsvarlig vis. Giftfri drift er både godt for miljøet og for medarbejdernes arbejdsmiljø. Ukrudt er et vilkår i driften af grønne arealer, men det er muligt at planlægge sig ud af meget, fx ved at plante bunddække, benytte flis og generelt tænke driften af de grønne områder smart og effektivt.

CTS-hosting

CTS er central styring af varmecentraler. CTS er en del af stor pakke fra 2021. CTS overvåger varmecentralen digitalt. Det er vigtigt i forhold til at sikre en lav tilbageløbstemperatur og den rette temperatur og gennemstrømning, så Legionella undgås, og den optimale brug af varmecentralen sikres set i forhold til varmestyring, afkøling og temperatur. Det er et nyttigt værktøj for driftspersonalet til at sikre beboernes sundhed samt drifts- og energioptimering.

Værktøj og køretøjer med batteri

AKKU-værktøjer og køretøjer (batteridrevne) er både godt for miljø og driftspersonale. Miljømæssigt skal du ikke bruge diesel, benzin og olie. AKKU-maskinerne kræver mindre

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

vedligeholdelse og har længere holdbarhed. For driftspersonalets arbejdsmiljø har AKKU-maskinerne den fordel, at de er støjsvage, der er færre trin for at gøre dem klar til brug og der skal ikke måles olie og benzin for at blande brændstof.

Bæredygtigt indkøb

At købe ind bæredygtigt er godt for både miljø og arbejdsmiljø. Bæredygtigt indkøb indregner forholdene fra produktion til anskaffelse og bortskaffelse. Generelt bliver der kigget på mindre CO₂-udledning, lavere vandforbrug og mindre brug af kemikalier. Derudover har produkter ofte en længere holdbarhed og der er tænkt i, at de kan genanvendes, vedligeholdes og repareres. Den nye indkøbsportal kommer til at understøtte bæredygtigt indkøb.

Økonomiske konsekvenser

Giftfri drift kan kræve ekstra udgifter i omlægningsfasen, men når driften er omlagt, er det ikke forventet, at det vil være dyrere end drift med brug af gift.

CTS -hosting kan bidrage med store besparelser i form af en optimalt fungerende varmecentral og lav tilbageløbstemperatur. Der vil være en ekstraudgift i afdelinger med lille pakke. Her skal det vurderes, om det kan betale sig i forhold til antallet af lejemål. For afdelinger med stor pakke er det en del af administrationshonoraret.

AKKU-køretøjer og værktøjer forventes at have en begrænset/minimal økonomisk konsekvens ved anskaffelsen, hvis maskinerne indkøbes, når de nuværende maskiner skal udskiftes. Flere beregninger viser, at selvom AKKU-køretøjer og -værktøjer kan være dyrere at anskaffe, vil de på den driftsøkonomiske side være billigere end både benzin- og diseldrevne køretøjer og maskiner.

Bæredygtigt indkøb kan i nogle tilfælde være forbundet med en ekstraudgift, men til gengæld er der en miljømæssig gevinst. For meget bæredygtigt indkøb vil der være en besparelse på sigt, da bæredygtige produkter har fokus på holdbarhed og lavt forbrug.

Det videre forløb

Hvis boligorganisationen tilslutter sig én eller flere af anbefalingerne, vil KAB komme med vejledninger hertil.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og besluttede på baggrund af drøftelsen at tilslutte sig alle anbefalingerne.

Sanne Kjær orienterede om, at KAB er på vej med en ny bæredygtig indkøbsløsning som vil blive præsenteret for organisationsbestyrelsen, når den er klar.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

14. Henlæggelser - strategi

Organisationsbestyrelsen er løbende blevet orienteret om henlæggelsesniveauet til planlagt og periodisk vedligeholdelse i selskabets afdelinger – senest på temadagen den 30. oktober 2020.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen drøfter og godkender en politik for henlæggelser i selskabets afdelinger.

Sagsfremstilling

Kun 6 afdelinger henlægger mindre end de 130 kr. pr. m² som Københavns Kommune stiller krav om.

2/3 af selskabets afdelinger henlægger mere end 243 kr. pr. m², som er gennemsnittet af hvad øvrige almene boligafdelinger i Københavns Kommune henlægger.

En ændring i driftsbekendtgørelsen betyder, at der hver 5. år skal gennemføres en ekstern granskning af alle afdelingers drifts- og vedligeholdelsesplaner – første gang 1. januar 2022.

Den eksterne granskning sætter øget fokus på robuste drifts- og vedligeholdelsesplaner og sikring af korrekte henlæggelser.

SAB har et mål om, at afdelingernes boliger skal være sunde, tidssvarende og bæredygtige med godt bo miljø.

Administrationen har udarbejdet et udkast til en henlæggelsespolitik, der skal understøtte arbejdet med at sikre tilstrækkelige henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Udkastet er vedlagt som bilag.

Kommunikation

Driftsansvarlige og afdelingsbestyrelser skal orienteres om den godkendte henlæggelsespolitik.

Bilag 8 Udkast til politik for henlæggelser

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og besluttede på baggrund af drøftelsen at udsætte beslutningen til næste møde med henblik på at indarbejde nogle af de på mødet faldne bemærkninger – herunder, at politikken også skal omfatte afdelinger i Herlev kommune og det nye krav om ekstern granskning af afdelingernes langtidsplaner.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

15. Dialogværktøj – præcisering af roller og ansvar

På repræsentantskabsmødet i januar 2020 blev der stillet forslag om at rolle og ansvarsfordelingen mellem driften, afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelse og administration skal tydeliggøres. Administrationen har på den baggrund udarbejdet materiale, der præsenteres for afdelingsbestyrelserne i løbet af 2021. Tiltaget understøtter desuden SAB's mål vedr. udvikling af beboerdemokratiet.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter indholdet af materialet samt tilgange til at arbejde med samarbejde og snitflader
- drøfter hvordan organisationsbestyrelsen kan understøtte processen, herunder kontaktpersonernes rolle i forbindelse med samarbejdsudfordringer mellem administrationen, driften og de lokale afdelingsbestyrelser.

Sagsfremstilling

Formålet med indsatsen er at forbedre samarbejdet omkring driften af afdelingerne og serviceringen af afdelingsbestyrelserne. Idet det nuværende samarbejde med afdelingsbestyrelserne varierer meget fra sted til sted, er der behov for en differentieret tilgang i forbindelse med dialogen med afdelingsbestyrelserne om materialet.

Administrationen har på den baggrund evalueret samarbejdet med alle bestyrelserne og kategoriseret samarbejdet med afdelingsbestyrelserne i tre kategorier, hhv. 1) stærkt udfordrende samarbejder 2) samarbejder med behov for særligt fokus – dog ikke kritisk og 3) velfungerende samarbejder uden særligt behov.

Ud fra disse kategorier er det vurderingen, at der er behov for forskellige metoder og tilgange til at arbejde med samarbejde og snitflader. Der er derfor identificeret tre forskellige måder hvorpå materialet kan præsenteres overfor afdelingsbestyrelserne.

- A. I tilfælde hvor samarbejdet er udfordret og tangerende et højt konfliktniveau og hvor konflikterne ofte bunder i en uklar fordeling af roller og ansvar, er der behov for at en ekstern facilitator kan skabe dialog mellem parterne. Formen vil være en workshop.
- B. I nye afdelinger og i afdelinger hvor der er usikkerhed om roller og ansvar – men hvor samarbejdet i øvrigt er tilfredsstillende – præsenteres og drøftes materialet på et møde mellem driften og afdelingsbestyrelsen – typisk som en del af et bestyrelsesmøde. Den konkrete form kan variere fra sted til sted.
- C. I afdelinger hvor der er et godt og tillidsfuldt samarbejde tilsendes materialet til bestyrelsen til orientering – bestyrelsen kan efterfølgende bede om at få uddybet materialet / drøfte det mundtligt – hvis der er behov herfor.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Foruden ovenstående kan information af roller og snitflader blive formidlet ved eksempelvis en fælles temaaften samt indgå i introduktion af nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i bestyrelsesarbejdet.

SAB har i flere år arbejdet med at medlemmer af organisationsbestyrelsen er kontaktpersoner i forhold til afdelingerne. Der har dog været tvivl om hvilke opgaver og kompetencer, der mere præcist ligger i rollen som kontaktperson, og organisationsbestyrelsen har tidligere besluttet, at dette skal drøftes på et senere tidspunkt. I forbindelse med dette dagsordenspunkt opfordres organisationsbestyrelsen til at drøfte om kontaktpersonerne har/ kan have en rolle i forhold til at sikre et konstruktivt og stærkt samarbejde mellem afdelingsbestyrelserne, driften og administrationen – og i givet fald på hvilken måde.

Videre proces

Materialet vil med afsæt i ovenstående forskellige tilgange blive præsenteret for afdelingsbestyrelserne i løbet af 2021. Dialogen med de bestyrelser, hvor samarbejdet er svært, vil blive prioriteret afholdt hurtigst muligt.

Bilag 9: Snitflader i beboerdemokratiet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet. Organisationsbestyrelsen bakker op om, at der tages initiativ til at præcisere roller og ansvar i forbindelse mellem samarbejdet mellem driften, administrationen og organisationsbestyrelsen, og bakkede op om, at organisationsbestyrelsens kontaktpersoner kan have en rolle i denne dialog. Organisationsbestyrelsen besluttede samtidigt, at der skal udarbejdes et supplerende materiale der angiver hvilke informationer/oplysninger, man som medlem af en afdelingsbestyrelse har adgang til, samt en angivelse af hvor man kan finde relevante oplysninger.

Organisationsbestyrelsen drøftede indholdet af materialet og besluttede på baggrund af drøftelsen at udsætte beslutningen til næste møde med henblik på at indarbejde nogle af de på mødet faldne bemærkninger. De medlemmer der har redaktionelle rettelser til materialet kan fremsende disse til Sara Sjøholm. Organisationsbestyrelsen besluttede ligeledes at administrationen skal arbejde videre med modellen for dialogen med afdelingsbestyrelserne. Dog bakker organisationsbestyrelsen op om, at der kan anvendes midler til ekstern facilitator. Midlerne tages fra den pulje, der er afsat til at realisere målsætningsprogrammet.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sager til orientering

16. 30-52 Lykkebo – kommunalt afslag på ansøgning om køkkenmodernisering

Organisationsbestyrelsen godkendte den 23. november 2020, at der optages realkreditlån på 2 mio. kr. i forbindelse med oprettelse af pulje til kollektiv individuel køkkenmodernisering i afdeling 3052 Lykkebo. Organisationsbestyrelsen godkendte, at ansøgning om lånoptagelse sendes til godkendelse i Københavns Kommune. Københavns Kommune har efterfølgende afslået ansøgningen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

Københavns Kommune har den 2. februar 2021 meddelt, at ansøgningen om lånoptagelse til individuel køkkenmodernisering ikke kan imødekommes, da den efterfølgende husleje efter kommunens vurdering vil være for høj. Den gennemsnitlige husleje i afdelingen er i dag på 1.170 kr. pr. m² for en familiebolig og 917 kr. pr m² for en ungdomsbolig. Med en maksimal udnyttelse af lånerammen vil den gennemsnitlige husleje blive 1.305 kr. for en familiebolig, hvilket kommunen vurderer er for højt, hvorfor SAB er meddelt afslag på ansøgningen.

Kommunikation

Afdelingsbestyrelsen og beboerne i afdelingen er orienteret om afslaget.

Bilag 10 30-52 Lykkebo afslag på ansøgning

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

17. Forventet afkast på investeringer

Nedenstående graf giver et godt indblik i afkastudviklingen for perioden den 31. december 2019 til den 31. december 2020 og hvor vildt et år det har været på obligationsmarkedet. Grafen viser desuden, hvorfor nogle kunder kommer ud af året med et minus eller et plus som følge af regnskabsskæring.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

Investeringer i afdelinger under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest er langsigtede investeringer, hvorfor man vil kunne opleve mindre gode år. Især i det nuværende lave renteniveau er det svært at få forrentning som investor, men på den anden side, er det billigt som låntager. Kunderne er begge dele. Porteføljerne bliver løbende stres testet og de virker solide.

Vi har set ekstremt flotte afkast de seneste år for vores tre afdelinger under Kapitalforeningen KAB / Lejerbo Invest. De tre afdelinger har i gennemsnit haft et afkast på 3,17 % om året de seneste tolv år. Benchmark har i samme periode haft et gennemsnitlig afkast på 2,67 % om året. De høje afkast de seneste år er primært skabt ved faldende markedsrenter og porteføljemanagernes realkreditudvælgelse. Lavere renter betyder som udgangspunkt stigende kurser, som har været en væsentlig årsag.

Afkastforventninger

Vi vil se væsentlig lavere afkastforventninger de kommende år, som følge af det lave renteniveau. Ved uændrede renter og spænd, forventes afkastet de næste 12 måneder at andrage omkring 0,25-0,50 %.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

18. Opfølgning på tilfredshedsanalysen

Indledning

Repræsentantskabet besluttede på mødet den 23. januar 2020 at gennemføre en undersøgelse af tilfredsheden blandt beboere og bestyrelser med fokus på KAB's ydelser og kommunikation mellem SAB/KAB og afdelingerne.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Fremstilling

Undersøgelsen er siden beslutningen præciseret og skal konkret:

1. Tegne et billede af, hvordan det opleves at være 1) beboer og 2) beboervalgt i SAB
2. Anbefale, hvordan SAB med justeringer eller nytænkning med konkrete initiativer kan forbedre oplevelsen af at være 1) beboer og 2) beboervalgt i SAB
3. Styrke og udvikle beboerdemokratiet i SAB ved undervejs at inddrage og involvere beboerdemokratiet og dermed aktivt arbejde med mål 4 i 'Det vil SAB – 7 mål for fremtiden'.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Undersøgelsen består af tre faser: 1) Interview med beboere og beboervalgte, 2) spørgeundersøgelser og 3) workshop. Den gennemføres i samarbejde med firmaet WSP (tidligere Orbicon).

Fase 1 er gennemført i december 2020 og januar 2021 som telefon- og online interview. Alle interviewpersoner er rekrutteret af dels arbejdsgruppen, der består af John B. Sørensen, Morten Bekholm, Bjørn Olsen og Flemming Balle fra organisationsbestyrelsen og 11 afdelingsbestyrelsesmedlemmer og dels beboere og medarbejdere i to grupper af lokale ambassadører.

Det er lykkedes at få en stor geografisk spredning blandt interviewpersonerne, og et bredt udsnit af både nye og ældre afdelinger er repræsenteret. De fleste medvirkende beboere og beboervalgte bor alene, men iblandt dem er også forældre med hjemmeboende børn.

Interviewene viser en række tendenser på tværs af afdelingerne, bl.a. at beboervalgte i afdelingsbestyrelserne ofte ikke ved meget om organisationsbestyrelsen og en generel usikkerhed om, hvad driftsfællesskaber konkret betyder for den lokale drift af en afdeling.

Det videre forløb

WSP udarbejder en oversigt over resultaterne af interviewene, som er afsat for temaer og spørgsmål i spørgeskemaerne til beboere og beboervalgte i undersøgelsens fase 2. Opsamlingen kan bl.a. også formidles på det kommende repræsentantskabsmøde.

Spørgeundersøgelsen forventes gennemført i forsommeren 2021. Forud for dette er arbejdsgruppen inviteret til bl.a. at kvalificere spørgeskemaerne medio marts, og de lokale ambassadørgrupper bliver inviteret til at involvere sig i formidling af undersøgelsen mm.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

19. Udlejningstal 2020

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.

Eller:

Det *indstilles*, at organisationsbestyrelsen drøfter punktet og overvejer, om der skal tages nye initiativer på baggrund heraf.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

Udlejninger 2020 for SAB

Tabellen viser, hvor mange udlejninger boligorganisationen har haft i 2020 fordelt på typer boliger. Til sammenligning er tal for KAB (det lyseblå felt). Der er i 2020 i alt indgået 7.641 kontrakter i KAB-fællesskabet. I SAB er der i 2020 indgået 1.443 kontrakter.

| Familieboliger (%) | | Ældreboliger (%) | | Ungdom/ Kollegier (%) | | Erhverv (%) | | Bilejemål (%) | |
|--------------------|-----|------------------|------|--------------------------|------|-------------|-----|---------------|-----|
| 9,1 | 9,0 | 28,2 | 27,3 | 35,65 | 38,3 | 7,3 | 5,6 | 8,3 | 9,5 |

Anvisninger 2017 - 2020

Tabellen illustrerer, hvordan tildelingen af udlejede familieboliger har fordelt sig i perioden 2017 - 2020 for boligorganisationen og KAB-fællesskabet (det lyseblå felt).

| År | I alt | | Venteliste – almindelig (%) | | Venteliste – oprykning (%) | | Venteliste fleksibel (%) | | Andet* (%) | | Bytte (%) | | Kommunal anvisning (%) | |
|------|-------|-------|-----------------------------|------|----------------------------|------|--------------------------|------|------------|------|-----------|-----|------------------------|------|
| | 2017 | 585 | 3.506 | 11,5 | 9,3 | 43,9 | 34,3 | 12,6 | 11,9 | 11,1 | 16,9 | 4,8 | 6,1 | 16,1 |
| 2018 | 438 | 3.224 | 10,7 | 15,5 | 42,4 | 32,8 | 10,9 | 15,4 | 7,6 | 5,5 | 4,4 | 6,2 | 25,3 | 25,5 |
| 2019 | 622 | 4.840 | 16,3 | 17,4 | 35,5 | 27,5 | 19,2 | 19,9 | 5,1 | 4,6 | 6,6 | 4,8 | 18,5 | 26,7 |
| 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 |

*(Andet = byfornyelse + særboliger + kombineret)

Billige boliger

Antallet af almene familieboliger i KAB-fællesskabet til en husleje på maksimum 4.000 kr. er faldet fra 13.092 boliger i 2010 til 4.789 (uden 3B) boliger pr. 1 januar 2021. Det skal dog bemærkes, at tallet ikke er reguleret for den almindelige prisudvikling. Med 3B lyder tallet på 5.713 boliger pr. 1. januar 2021.

For SAB er der pr. 1. januar 2021 1.824 boliger til en husleje på maksimalt 4.000 kr.

Udsættelser 2016 - 2020

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

| År | Antal boliger* | | Udsættelser, restance i alt | | Heraf udsættelser fastholdt | |
|----|----------------|-------|-----------------------------|----|-----------------------------|---|
| | 2016 | 8.631 | 44.288 | 19 | 126 | 4 |

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

| | | | | | | |
|------|-------|--------|----|-----|----|----|
| 2017 | 8.617 | 44.570 | 28 | 153 | 5 | 34 |
| 2018 | 9.077 | 45.200 | 44 | 187 | 7 | 23 |
| 2019 | 9.077 | 57.699 | 35 | 194 | 14 | 50 |
| 2020 | 9.183 | 58.182 | 25 | 177 | 6 | 45 |

*(familie, ældre og ungdom)

Beslutning*Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.***20. Orientering fra administrationen**

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

*Annette Birkov orienterede om, at Borgerrepræsentationen i Københavns Kommune har godkendt, at tillægskøbesummen afskaffes eksempelvis i forbindelse med fortætningsprojekter. Dog er forudsætningen herfor at Folketinget godkender det tilsvarende lovforslag.**Forventer at den midlertidige bekendtgørelse, grundet Covid-19, bliver forlænget -ud kommer op til den 28. februar 2021. Afventer håndtering af budgetter mv. Repræsentantskabsmøde kan vi forvente at udsætte igen. Ny midlertidig bekendtgørelse forventes at gælde til 21. marts 2021.***21. Orientering fra formandskabet**

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, at stabsenhederne udlejning, jura og kontaktteam sammenlægges.**John B. Sørensen orienterede om, at det nye KAB-hus på Enghavevej forventes at kunne ibrugtages til maj som planlagt.**Frank Sass orienterede om, at formandskabet har godkendt en intern bytning i Teglværkshavnen.*

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Frank Sass gjorde opmærksom på, at der har været dialog med en fraktion i Abildgården om muligheden for at oprette en ny selvstændig afdeling. Planerne er dog efterfølgende lagt på hylden.

22. Eventuelt

Morten Bekholm orienterede om, at ejendomsskatterne i Astersrækkerne tilsyneladende er langt højere end forventet. Louise Lind svarede, at administrationen er opmærksomme på sagen og at der er dialog med advokat, der kan forfølge sagen. I forlængelse heraf orienterede Louise Lind om, at afdelingen Lykkebo netop har fået en betydelig sum betalt tilbage fordi ejendomsskatten var sat for højt.

Frank Sass orienterede om, at der er udfordringer med vinduerne i Herlev Åhuse, og at det forventes at organisationsbestyrelsen skal behandle sagen på et senere tidspunkt.

Pernille Høholt Larsen spurgte ind til muligheden for at gennemføre et digitalt afdelingsmøde med henblik på nyvalg til afdelingsbestyrelserne. Annette Birkov orienterede om, at dette ikke er muligt på nuværende tidspunkt, det kræver en vedtægtsændring samt udvikling af digitale værktøjer. Desuden afventer vi indholdet af den nye midlertidige bekendtgørelse.

Pernille Høholt Larsen orienterede om, at der havde været udfordringer med at etablere kontakt til Carpow. Annette Birkov oplyste, at der er dialog mellem Carppow og mange SAB-afdelinger og administrationen vil følge op på sagen.

23. Forsikringsudbud – protokollering af mailgodkendelse

Tiden er kommet til, at KAB's forsikringsordning (bygningforsikringer) skal i EU-udbud. Efter reglerne om EU-udbud skal der gennemføres udbud af forsikringsordningen ca. hvert 5. år, og det er i år.

Forsikringerne skal placeres pr. 1. oktober 2021 og vi er derfor allerede nu i gang med at tilrettelægge det kommende udbud, hvor alle boligorganisationer deltager, medmindre det fravælges.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen beslutter

- at selskabet skal have en selvrisiko på 5.000 kr.
- at boligorganisationen skal være med i rammeaftalen og det efterfølgende udbud
- at boligorganisationen vælger at betale selvrisikoen og i hvilket omfang.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Sagsfremstilling

Tilrettelæggelsen af det kommende udbud har ført til overvejelser omkring formen, da der gennem de seneste år desværre er sket en negativ udvikling i forsikringsmarkedet, der betyder, at interessen for at byde på boligorganisationer er behersket, og samtidig er præmierne blevet drevet op som følge af det, der er blevet betegnet som et hårdt marked.

Vurderingen har derfor været, at vi med den nuværende form på udbuddet kan risikere at begrænse antallet af bydere. Det er derfor i dialog med forvaltningsudvalget og Willis besluttet at udbyde forsikringsordningen på en ny måde, som forhåbentlig kan være med til at sikre en bedre konkurrence.

Aftalen vil derfor blive udbudt som en rammeaftale, hvor der vælges 3-5 forsikringsselskaber på baggrund af deres imødekommelse af de krav, som vi stiller til betingelser og vilkår samt nogle prismæssige beregninger på eksempelvis niveau og rabatmuligheder.

Derefter vil forsikringerne for boligorganisationerne blive budt ud hos de udvalgte forsikringsselskaber i en ren præmiekonkurrence, da der ved den indledende øvelse er aftalt de faktiske betingelser og vilkår.

Som altid vil KAB's indkøbsvolumen være med til at understøtte, at den enkelte boligorganisation vil opnå rigtig gode betingelser, der er med til at sikre de fremtidige erstatninger i skadessager, ligesom vi forventer, at der uagtet det hårde marked vil kunne opnås præmiemæssige fordele gennem et samlet indkøb, selvom det bliver fordelt på flere forsikringsselskaber,

Alle boligorganisationer vurderes individuelt, hvilket også er sket tidligere, og den fremtidige præmie størrelse vil afhænge 100 % af det skadeforløb, som den enkelte boligorganisation har haft. Vi vil sammen med Willis gøre vores bedste for, at der gennem forsikringsaftalen skabes en fair og rimelig løsning i forhold til forsikringsmarkedet i øvrigt.

Hvis I vælger at tilslutte jer udbuddet via rammeaftalen, kan I se et lille overblik over, hvordan den helt overordnede tidsplan ser ud i **bilag A**,

Tidsplan for udbud via rammeaftalen.

Selvrisiko

Et andet vigtigt parameter i forhold til et kommende udbud er valg af selvrisiko. Dette gælder uanset, hvilken løsning der vælges.

Gennem de seneste par år er der arbejdet på at finde løsninger, hvor boligorganisationerne kunne få flere alternative tilbud med forskellige selvriskic-muligheder.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Kvaliteten af de tilbud, som vi har modtaget, har desværre i langt de fleste tilfælde fået pilen til at pege på at fastholde en selvrisiko på 0 kr., da vi ikke oplevede, at forsikringselskaberne gav en tilstrækkelig stor rabat for at tage en selvrisiko.

Vi valgte derfor at gennemføre en test i samarbejde med et par boligorganisationer, der var parate til ikke at tage alternativer med, men alene udbyde med eller uden selvrisiko. Uden selvrisiko endte som tidligere, men ved at vælge en klar strategi omkring selvrisiko kan vi se, at vi opnår langt bedre tilbud med valg af en generel selvrisiko og ingen alternativer.

Derfor skal hver boligorganisation tage stilling til, hvilken selvrisiko den ønsker, inden vi gennemfører udbuddet og får tilbud hjem.

Boligorganisationen har på nuværende tidspunkt en selvrisiko på 0 kr. pr. skade. Samvirkende Boligselskab har dog en selvrisiko ved glasskader på kr. 5.000 på afd. 30037 Brohuset og 30042 Sejlhuset.

Hvis vi foretager en nærmere undersøgelse af jeres skader, så kan vi se, at den udgift, som boligorganisationen selv skal bære, udgør følgende:

| | |
|-------------------------|--|
| 5.000 kr. i selvrisiko | Gennemsnitlig årlig egen udgift 532.451 kr. |
| 10.000 kr. i selvrisiko | Gennemsnitlig årlig egen udgift 973.846 kr. |
| 25.000 kr. i selvrisiko | Gennemsnitlig årlig egen udgift 1.900.060. kr. |
| 50.000 kr. i selvrisiko | Gennemsnitlig årlig egen udgift 2.824.930. kr. |

Det skal understreges, at der er tale om en gennemsnitlig udgift baseret på de sidste 5 års skadeudbetalinger, og nogle år kan udgiften være lavere og andre år højere, men over en 5-årig periode bør den følge gennemsnittet, medmindre der sker en drastisk udvikling i skaderne.

Vi vil på baggrund af ovenstående oplysninger bede organisationsbestyrelsen tage stilling til, hvorvidt den ønsker at gennemføre forsikringsudbuddet med selvrisiko eller uden:

- __kr. 0 i selvrisiko
- __kr. 5.000 i selvrisiko
- __kr. 10.000 i selvrisiko
- __kr. 25.000 i selvrisiko
- __kr. 50.000 i selvrisiko

Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Hvis organisationsbestyrelsen vælger at gennemføre forsikringsudbuddet med en selvrisiko, kan det medføre en stor udgift for en mindre afdeling, hvorimod en stor afdeling sagtens kan indeholde udgiften i driftsudgifterne.

SAB

Møde den 24. februar 2021

Udsendt den 4. marts 2021

Det er derfor undersøgt, om der er en mulighed for at hjælpe afdelingerne.

Se bilag B, Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Det videre forløb

Det er ud fra tidsplanen vores forventning, at vi kan præsentere de enkelte boligorganisationer for resultatet af udbuddet i starten af august 2021 og forhåbentlig for nogle organisationer tidligere, men detailplanen er fortsat under udarbejdelse.

Hvis der vælges individuelt udbud, så skal der udarbejdes en individuel plan for dette.

Bilag A: Tidsplan for udbud via rammeaftalen

Bilag B: Brug af arbejdskapital til dækning af selvrisiko

Beslutning

Organisationsbestyrelsen har på mail udsendt den 5. februar 2021 og med svar frist den 15. februar 2021 besluttet, at selskabet skal være en del af rammeaftalen og det efterfølgende udbud, hvor selskabets selvrisiko fastsættes til 5000 kr. SAB betaler selvrisikoen – det nærmere omfang afklares efterfølgende.