

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den. 15. april 2021

**Organisationsbestyrelsesmøde
den 12. april 2021, kl. 16.00
Mødet blev afholdt digitalt på Teams**

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

Afbud: *Lise Buhelt, Jeanette Staudorf*

Administrationen: *Kundedirektør Sanne Kjær, kundechef Annette Birkov, byudviklingschef for Tingbjerg Lene Vennits (pkt. 1-6), chefkonsulent Louise Lind (referent), konsulent Gry Abrahamsen, chefkonsulent Sara Mühlenberg Sjøholm, projektleder i center for byggeri og byomdannelse Steffen Schou Andersen (pkt. 1-2)*

Indholdsfortegnelse

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021.....	3
Sager til beslutning.....	3
2. Eilersminde - godkendelse af skema B.....	3
4. Vedtægter for bydelsforeningen Tingbjerg	9
5. Tingbjerg status for byudviklingspulje	12
6. Tingbjerg – fælles nedgravet affaldssystem med centralsug	15
7. Trækningsret – behandling af ansøgninger	17
8. 30-11 Abildgården – finansiering af vinduesudskiftning.....	20
9. 30-11 Abildgården installationsudskiftning	23
10. 30-50 Askholm - Udpegning af repræsentant i gårdlauget for Askholm.....	25
11. 30-59 Husum Vænge – beslutning om ommærkning af ældrebolig	26
12. Godkendelse af social vicevært i 4 afdelinger – projekt over 3 år	27
13. Aftaler om internet- og TV-signalforsyning	29
14. Godkendelse af politik for henlæggelser i SAB.....	30
15. Deltagelse i projekt under BL's ensomhedspulje.....	31
16. Forhøjet ejendomsskat i Asters Rækkerne	32
Sager til drøftelse.....	34
17. Indsigelser over ejendomsskatter - status på igangværende sager	34
18. Dialogværktøj – præcisering af roller og ansvar.....	36
Sager til orientering.....	38
19. Analyse af lejetab i SAB for regnskabsåret 2019/2020	38
20. Effektiviseringsaftale	41
21. Orientering fra administrationen	42
22. Orientering fra formandskabet.....	42
23. Eventuelt.....	43

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Skema B_Plejeboliger_samlet finansieringsbudget	6
Bilag 2: Skema B_Serviceareal_samlet finansieringsbudget.....	6
Bilag 3: Vedtægter for Ejerforeningen Eilersminde.....	6
Bilag 4: Driftsaftale for Ejerforeningen Eilersminde.....	6
Bilag 5: Budget ejerforeningen Eilersminde	7
Bilag 6: Ejerforeningsvedtægter_240321	7
Bilag 7: Vedtægter for Tingbjergghjemmet.....	9
Bilag 8: Vedtægter for Tingbjerg Bydelsforening marts 2021	11
Bilag 9: Kortbilag 1 Matrikulære arealer i Tingbjerg Bydelsforening	11
Bilag 10: Ansøgning om trækningsret – helhedsplan Humlevænget	19
Bilag 11: Ansøgning om trækningsret – nedgravet affaldsløsning i Langelandshus	19
Bilag 12: Ansøgning om trækningsret – nedgravet affaldsløsning i Rolandsgården	19
Bilag 13: Ansøgning om trækningsret – nyt ejendomskontor i forbindelse med driftsfællesskab omkring Fynshuse	19
Bilag 14: SAB's principper for tildeling af trækningsret	19
Bilag 15: Oversigt over SAB's trækningsret – del 1	19
Bilag 16: Oversigt over SAB's trækningsret – del 2	19
Bilag 17: Udkast til skema B - Abildgården.....	22
Bilag 18: Referat af afdelingsmøde i Abildgården den 11. april 2019 (se forslag 4).....	24
Bilag 19: Udkast til Skema A - Abildgården.....	24
Bilag 20: Henlæggelsespolitik for SAB	30
Bilag 21: Boblberg fællesskaber i boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet - katalog.....	32
Bilag 22: Oversigt over SAB-sager vedr. ejendomsskatter	36
Bilag 23: Snitflader og kompetencefordeling – skema	38
Bilag 24: Guide til bestyrelsesmedlemmer.....	38
Bilag 25: Eksempel på handleplan for en rød afdeling – til brug for styringsdialogen.....	42

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

1. Referat fra organisationsbestyrelsesmøde den 24. februar 2021

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

Indstilling

Det indstilles, at referatet fra mødet den 24. februar 2021 godkendes.
Referatet underskrives på det førstkommende fysiske møde.

Beslutning

Referatet blev godkendt uden bemærkninger.

Sager til beslutning

2. Eilersminde - godkendelse af skema B

Organisationsbestyrelsen er senest blevet orienteret om sagen på mødet den 16. september 2019.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender:

- Skema B for plejeboligerne med en anskaffelsessum på 242.344.800 kr. inkl. moms
- Skema B for servicearealet med en anskaffelsessum på 85.569.105 kr. inkl. moms
- Skema B-ansøgning til Københavns Kommune samt
- Vedtægterne for Ejerforeningen Eilersminde
- Driftsaftale
- Budget for ejerforeningen

Sagsfremstilling

Sagen modtog den 19. december 2019 Skema A-tilsagn fra Københavns Kommune på opførelse 120 plejeboliger og tilhørende serviceareal på Ruten, 2700 Brønshøj.

Efterfølgende er der arbejdet frem mod en Skema B-ansøgning, som er indsendt til kommunen den 12. marts 2021 med nedenstående oplysninger, og med forbehold for boligorganisationens godkendelse.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

SAB ønsker at opføre plejehjemmet, der realiseres som led i byudviklingsstrategien for Tingbjerg-Husum, hvor det nye plejehjem er et centralt element i udviklingen af Store Torv. Det nye plejehjem, navngivet "Eilersmindes Plejehjem", skal danne rammen om et godt ældreliv og en effektiv plejefordring.

Plejehjemmet skal opføres på matrikler, der dels er ejet af SAB dels af Innovater/JFP (option på grunden). Plejehjemmet opføres som et ejerlejlighedsbyggeri, bestående af plejeboliger og serviceareal samt en publikumsorienteret facade mod Ruten med erhverv (butik) i en del af stueetagen.

SAB/KAB har sammen med den delegerede bygherre (Innovater) og Erik Arkitekter bearbejdet projektet i tæt dialog med SUF. Byggeriet opføres med i alt 4 etager inklusiv penthouse-etage og projektets arkitektur, udformning, funktion og materialevalg følger de retningslinjer, der er angivet i lokalplan nr. 570. Facaden udføres med teglstenselementer, vinduer og facadedøre i træ-alu og tage med tagpap.

Projektets arkitektur, udformning, funktion og materialevalg følger lokalplanen
Plejecentret indeholder 120 plejeboliger og tilhørende servicearealer. Der opføres i alt 10.500 bruttoetagemeter fordelt med:

7.760 m² boligareal.

2.740 m² serviceareal.

Fordeling er boligareal 73,9 % og serviceareal 26,1 %.

Boligerne varierer i størrelse fra 58-81 bruttoetage m².

Til plejehjemmet etableres bil- og handikapparkeringspladser jf. parkeringsregnskab for lokalplansområde. Dertil etableres der cykel-parkeringspladser.

Entrepriseform

Projektudvikling og gennemførelse af projektet sker som en delegeret bygherremodel med selskabet Innovater/JFP som grundsælger, udvikler og delegeret bygherre.

- SAB uddelegerer bygherrollerollen til Innovater/JFP
- Innovater/JFP varetager SAB's forpligtelser efter almenboligloven, udbudsretten og den øvrige lovgivning i forbindelse med opførelse af byggeriet
- SAB er som bygherre ansvarlig for, at lovgivningen, herunder at udbudsreglerne overholdes.
- SAB er ansvarlig for, at boligorganisationens og kommunens målsætninger og kvalitetskrav følges

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Innovater/JFP opfører butiksdelene og bliver den kommende ejer af denne del, mens SAB bliver kommende ejer af både plejeboliger og serviceareal.

Udover plejehjemmet består byggeriet af butik, fælles parkering og fælles gårdrum. Snitfladen for fordeling af byggeretter og pligter foregår på tværs af ejerskaberne. Byggeriet har en række fælles funktioner, hvor snitfladerne i udførelsen kommer til at blive utroligt komplekse, hvilket kun kan løses i en delegeret bygherremodel.

Innovater/JFP overtager ejerskabet på den private del. Tildeling af delegering sker således med baggrund i selskabets ejerskab til ejendommen, som rummer hovedparten af byggeretterne til plejehjemmet.

Vedtægter og driftsaftale

Vedtægter, driftsaftale og budgettet afspejler de forudsætninger, der er i Skema B-budgettet for både serviceareal og plejeboliger og tillige i overensstemmelse med vedtægterne for Tingbjerg Bydelsforening.

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- vedtægter, driftsaftale samt budget for ejerforeningen.

Økonomiske konsekvenser

Skema B-projektet overholder kravet til god totaløkonomi. Projektet opføres i lavenergiklasse II – etagebyggeri i henhold til BR18, hvilket betyder lavt energiforbrug til rumopvarmning (fjernvarme) og varmt forbrugsvand, og dermed lave forbrugsudgifter til energi.

I udbuddet er der lagt vægt på brug af afprøvede og funktionelle løsninger med materialer i god kvalitet og lang holdbarhed, hvilket betyder lange vedligeholdelsesintervaller og lav driftsøkonomi.

Anlægsøkonomi

Projektets samlede anlægsøkonomi for boliger og serviceareal er ca. 328 mio. kr.

Den samlede anskaffelsestotal er fastlagt med Styregruppen, som SUF er en del af, og gennemgået og fulgt KAB's indstilling til godkendelse af Skema B-ansøgning på styregruppemøde den 9. marts 2021.

Følgende anlægsudgifter for det samlede projekt udgør i Skema B:
Alle nævnte beløb er angivet inkl. moms.

Skema B-budget	Plejeboliger	Serviceareal
Grundudgifter	28.115.700	10.668.200
Entrepriseudgifter	193.129.700	68.090.000

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Administrative omkostninger	17.570.420	6.418.905
Gebyrer	3.529.000	392.000
Samlet anskaffelsessum inkl. moms	<u>242.344.820</u>	<u>85.569.105</u>
	Plejeboliger	Serviceareal
Finansiering		0
Kommunalt bidrag 10 %	24.234.482	0
Beboerindskud 2 %	4.846.896	0
30-årigt realkreditlån 88 %	213.263.442	0
Samlet finansiering	242.344.820	<u>0</u>

Byggelån og finansiering

I forbindelse med Skema B-ansøgningens behandling udbydes byggelån og realkreditfinansieringen samlet for opnåelse af lavest mulige byggelånsrente og omkostninger.

Husleje

Huslejen for plejeboligerne udgør 1.426 kr. pr. m² pr. år, således at huslejen for den enkelte bolig pr. måned, ekskl. forbrugsudgifter forventes at udgøre:

1-rumsbolig på 58 m² 6.900 kr. pr. måned med indskud på 36.230 kr.

2-rumsbolig på 66 m² 7.850 kr. pr. måned med indskud på 41.230 kr.

2-rumsbolig på 81 m² 9.630 kr. pr. måned med indskud på 50.600 kr.

Leje for serviceareal udgør 1.905 kr. ekskl. moms pr. m² pr. år, således at den samlede leje for 2.740 m² serviceareal udgør 5.219.418 kr. pr. år.

Det videre forløb

Følgende nøgledatoer forventes for projektets gennemførelse:

Skema A-tilsagn..... modtaget december 2019

Skema B-ansøgning..... marts 2021

Skema B-tilsagn..... maj 2021

Byggestart..... maj/juni 2021

Afl levering..... februar 2023

Indflytning..... marts 2023

Kommunikation

Opførslen af plejehjemmet indgår i den løbende information til beboere i Tingbjerg og Utterslevhuse samt øvrige interessenter.

Bilag 1: Skema B_Plejeboliger_samlet finansieringsbudget

Bilag 2: Skema B_Serviceareal_samlet finansieringsbudget

Bilag 3: Vedtægter for Ejerforeningen Eilersminde

Bilag 4: Driftsaftale for Ejerforeningen Eilersminde

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Bilag 5: Budget Ejerforeningen Eilersminde

Bilag 6: Ejerforeningsvedtægter

Beslutning

Lene Vennits viste en præsentation af plejecentret og redegjorde for udvalgte dele af projektet herunder; parkeringsforhold, finansiering og fordelingen mellem erhverv, serviceareal og boliger. Præsentationen fremsendes til organisationsbestyrelsen efter mødet.

Frank Sass stillede spørgsmål til enterpriseformen herunder ansvarsfordelingen mellem SAB og Innovator i den delegerede bygherremodel. I forlængelse heraf spurgte Morten Bekholm til, om der er erfaring med at oprette ejerforeninger med 3 parter. Lene Vennits orienterede om KABs ansvar i den delegerede bygherremodel, og oplyste at der er erfaringer med tre parter i en ejerforening. Traditionelt har der været to parter i et plejecenterbyggeri – boliger og servicearealer. I takt med at kommunen ønsker aktive stueetager, bygges der via tredje part, erhvervsbyggeri sammen med plejeboliger. Tilsvarende i almene byggerier med boliger, daginstitution og erhverv.

Morten Bekholm spurgte ind til erfaringerne med at samarbejde med Innovator. Lene Vennits orienterede om samarbejdet med Innovator, herunder det allerede gennemførte byggeri på Bygården i Tingbjerg og deres rolle i udviklingen af Tingbjerg.

Morten Bekholm spurgte ind til om SAB har en politik omkring erhvervsudviklingen i forbindelse med organisationens almene afdelinger. John Sørensen orienterede om, at SAB ikke har mulighed for at påvirke fordelingen af boliger og erhverv i forbindelse med bybyggerier da dette udmeldes af kommunen i forbindelse med lokalplanerne for de givne områder.

Organisationsbestyrelsen godkendte uden bemærkninger:

Skema B for plejeboligerne med en anskaffelsessum på 242.344.800 kr. inkl. moms

Skema B for servicearealet med en anskaffelsessum på 85.569.105 kr. inkl. moms

Skema B-ansøgning til Københavns Kommune samt

Vedtægterne for Ejerforeningen Eilersminde

Driftsaftale

Budget for ejerforeningen

3. Godkendelse af vedtægter for ejerlejlighedsforeningen TingbjergHjemmet**Indledning**

Folketinget vedtog den 9. juni 2020 en ny lov om ejerlejligheder.

Som konsekvens heraf skal ejerlejlighedsforeninger enten have egne tinglyste vedtægter eller følge normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger.

Indstilling

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Tingbjergghjemmet
- den "lille" administrationspakke/lille grundmodul for KAB's administration af ejerlejlighedsforeningen Tingbjergghjemmet

Sagsfremstilling

En ejerlejlighedsforening eksisterer når der er to eller flere ejerlejligheder i foreningen, f.eks. et serviceareal som én selvstændig ejerlejlighed samt en boligdel (uanset antal af beboelseslejligheder) som en anden selvstændig ejerlejlighed.

I KAB er holdningen, at vi i KAB-fællesskabet hellere vil have udarbejdet vedtægter for ejerlejlighedsforeninger, som er tilpasset de almene boligorganisationer, end at foreningerne skal tilpasse sig normalvedtægterne. I normalvedtægterne er bl.a. krav ift. at regnskabsåret skal følge kalenderåret, særlige krav til bestemmelser i foreningens husorden mm.

SAB har flere afdelinger der indgår i ejerlejlighedsforeninger og som endnu ikke har fået tinglyst ejerforenings vedtægter. Der er derfor igangsat en proces med henblik på tinglysning. Er ejerforeningernes vedtægter ikke tinglyste inden januar 2022, skal ejerforeningen følge normalvedtægten for ejerlejlighedsforeninger. På SAB's organisationsbestyrelsesmøde den 14. januar 2021 blev godkendt vedtægter for ejerlejlighedsforeningerne Bispebjergghjemmet og Bonderupgård Plejeboliger. Tilsvarende disse er vedtægterne for ejerlejlighedsforeningen Tingbjergghjemmet nu klar til godkendelse. Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Tingbjergghjemmet er vedlagt som bilag 7.

For SAB vedrører dette bl.a. Tingbjergghjemmet.

Administrationsmodel og økonomi

For Tingbjergghjemmet er SAB ejer af den samlede bygning, hvor der udlejes et serviceareal til Københavns Kommune. For denne type af ejerforeninger anbefaler administrationen at denne type af ejerlejlighedsforeninger tilkøber KAB's lille grundmodul for ejerforeninger, hvor der afholdes en elektronisk generalforsamling og diverse godkendelser af referater, budget og regnskab foregår pr. mail.

Pris for det lille grundmodul for ejerforeninger udgør i alt 15.000 kr. ekskl. moms, jf. KAB's priskatalog 2020.

Den videre proces

Efter organisationsbestyrelsens godkendelse af vedtægterne vil KAB's juridiske afdeling varetage den videre proces med tinglysning, herunder indhentning af underskrifter fra SAB's formandskab på foreliggende vedtægter

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Bilag 7: Vedtægter for Tingbjergghjemmet

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægterne for Tingbjergghjemmet uden bemærkninger.

4. Vedtægter for bydelsforeningen Tingbjerg

Indledning

Organisationsbestyrelsen har godkendt, at der blev arbejdet på dette på møde hhv. den 10. december 2019 og den 12. juni 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen godkender

- vedtægterne for Tingbjerg Bydelsforening, bilag 8, herunder at SAB-afdeling I-V, Uterslevhuse, Tingbjergghjemmet samt Åkanden indtræder i Bydelsforening
- at SAB opstiller to kandidater til valg på foreningens generalforsamling og indstiller disse

Sagsfremstilling

Det er målet for den samlede byudviklingsindsats, at Tingbjerg opleves som et samlet inkluderende byområde – en grøn, aktiv og åben boligby - hvor beboerne i både de almene og private boliger har adgang til at bruge alle fællesarealer og -faciliteter, hvorfor de også skal betale for driften af disse. Dette skal stiftelsen af Tingbjerg Bydelsforening (Bydelsforeningen) bidrage til.

SAB har frasolgt grunde på Lille Torv og Store Torv til Innovator, som nu er i gang med at opføre nye butikker, private boliger og et nyt plejehjem for SAB. På mødet den 24. februar i år besluttede SAB at frasælge yderligere 9.735 byggerets m2 til realisering af 1. etape af den samlede byudviklingsplan for Tingbjerg.

fsb og SAB sælger alene byggeretter til opførelse af private boliger og erhverv, men bevarer ejerskabet til de grønne områder, samt visse fælles veje, stier og anden infrastruktur (ledningsnet).

For at skabe rammerne for, at alle beboere betaler til driften og vedligeholdelsen af fællesarealerne og faciliteterne, skal der etableres en Bydelsforening, der har struktur som en grund-ejerforening.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

De nye beboere i de private boliger vil på samme vis som Tingbjergs nuværende beboere få adgang til de grønne arealer mv., og vil derfor samtidig skulle betale deres andel af udgifterne til drift og vedligeholdelse af disse faciliteter.

I forbindelse med etableringen af bydelsforeningen forudsættes det, at de private boliger i Bygården – som Tingbjerg Forum i henhold til særlig driftsaftale passer i dag - indtræder i bydelsforeningen. Tilsvarende alle nye boligejere og erhvervsdrivende (via de ejerlighedsforeninger de indgår i). Lidl på Store Torv er dog undtaget for indtrædelse i Bydelsforeningen.

Udgifterne i Bydelsforeningen fordeles efter et fordelingsstal hvor hver bolig (op til 150 m²) udgør en enhed, og tilsvarende for erhvervsarealer.

Bestyrelse for Tingbjerg Bydelsforening

Bydelsforeningens højeste myndighed er generalforsamlingen, hvor fsb, SAB og de øvrige ejere er repræsenteret med 1 repræsentant ved op til 50 medlemmer (boliger) og 2 ved over 50 medlemmer (boliger).

Bydelsforeningen ledes af en bestyrelse på 5-7 medlemmer hvoraf 3-5 vælges efter indstilling fra fsb og SAB, mens 2 vælges efter indstilling fra de private ejere (NREP). Bestyrelsen afspejler således ejerandele for den enkelte part, og fsb og SAB vil tilsammen have et flertal i bestyrelsen. Bestyrelsesmedlemmerne vælges for 2 år ad gangen, efter sædvanlige principper. Bestyrelsens beslutninger, afgøres ved simpelt flertal. De ikke-almment udpegede bestyrelsesmedlemmer

Det indstilles, at fsb indstiller tre medlemmer og SAB indstiller to medlemmer til den stiftende generalforsamling. Fordelingen forudsættes at gå på skift.

Drift i Tingbjerg under bydelsforeningen

Bydelsforeningen overtager alle driftsopgaverne fra det nuværende Tingbjerg Forum, herunder drift og vedligeholdelse af de almene boliger, beboerservice samt sekretariatsbetjening af afdelingsbestyrelserne. Den nye organisering vil ikke have betydning for prioritering eller omfang af denne service.

Samlingen af driften under bydelsforeningen betyder, at der bliver skabt en enkel og klar struktur for driften af hele Tingbjerg. Det vil således være det samme team af medarbejdere, der samarbejder om bygningsdrift, beboerservice og renhold og pleje af de grønne områder.

Medarbejderne i Tingbjerg Forum, herunder driftspersonale, driftsledere, sekretærer og administrative medarbejdere, skal overgå til ansættelse i Bydelsforeningen. Bydelsforeningen administreres af KAB, ligesom Tingbjerg Forum i dag administreres af KAB.

Økonomi

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Udgifterne til driften af Tingbjerg øges ved overgangen til Tingbjerg Bydelsforening fordi der skal betales lønsumsafgift. Opførslen af de private boliger betyder dog samtidig, at der løbende bliver flere til at finansiere de samlede udgifter til driften af fællesarealerne mv. Samtidig arbejdes der løbende på at effektivisere varetagelsen af opgaverne.

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for SAB.

Kommunikation

I forbindelse med den planlagte virksomhedsoverdragelse af medarbejderne i Tingbjerg Forum til Tingbjerg Bydelsforening, har der i vinteren 2020/2021 været gennemført et inddragelsesforløb med de faglige organisationer og tillidsrepræsentanterne.

Medarbejderne i Tingbjerg Forum er løbende blevet orienteret om, at de skal overgå/virksomhedsoverdrages til Bydelsforeningen. Der skulle i februar 2021 have været afholdt et dialogmøde med medarbejderne, herunder om personalepolitik. Dette er pga. forsamlingsforbuddet skubbet til ultimo april.

Der har været en artikel om dannelsen af Bydelsforeningen på fsb's og KAB's Intranet og på Tingbjerg Forums hjemmeside. Når vedtægterne for Bydelsforeningen er godkendt, vil der være dialog med afdelingsbestyrelserne herom og beboerne vil blive informeret.

Den videre proces

Hvis indstillingen tiltrædes, vil SAB Tingbjerg afdeling I-V, Utterslevhuse, Tingbjergghjemmet og Åkanden ved Bydelsforeningens etablering indtræde i denne. Det forventes at ske i august 2021.

Bilag 8: Vedtægter for Tingbjerg Bydelsforening

Bilag 9: Matrikulære arealer i Tingbjerg Bydelsforening

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte vedtægterne for Tingbjerg Bydelsforening herunder at SAB-afdeling I-V, Utterslevhuse, Tingbjergghjemmet samt Åkanden indtræder i Bydelsforening

Organisationsbestyrelsen godkendte at Pernille Høholt-Larsen og Yohannis Hamad, formanden for afdelingsbestyrelsen i Utterslevhuse, opstilles som kandidater på foreningens generalforsamling.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

5. Tingbjerg status for byudviklingspulje

Indledning

Den 24. april 2019 besluttede organisationsbestyrelsen, at nettoprovenuet fra frasalget af Lille Torv (Bygården) og de kommende frasalg i Tingbjerg-Utterslevhuse skulle overgå til en særlig udviklingspulje, som kunne understøtte arbejdet med at udvikle Tingbjerg.

Den 25. september 2020 godkendte organisationsbestyrelsen budgetoverslag (måltal) for udviklingspuljen indeholdende forventede indtægter og udgifter. Organisationsbestyrelsen gav endvidere administrationen kompetence til at anvende midler fra udviklingspuljen uden forudgående politisk beslutning i størrelsesorden op til 150.000 kr. pr. faktura, dog kun op til maksimalt 1 mio. kr. pr. halve år.

Det aftales i øvrigt at administrationen ville give organisationsbestyrelsen en status for økonomien og fremdriften i projektet 2 gange årligt.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at betaling for bystrategisk konsulentbistand i 2020 og første halvår af 2021 – i alt 1.600.000 kr. trækkes fra udviklingspuljen når betaling for Store Torv tilgår
- godkender, at der afsættes/reserveres et beløb på 2 mio. kr. til midlertidig dækning af stigning i ejendomsskatter, som følge af forøget bebyggelsesprocent (frasalg) jf., Kommuneplan 2019 og Lokalplan for Storetorv
- tager orienteringen om status på økonomien for Tingbjerg udviklingspulje til efterretning

Sagsfremstilling

Status på forventede og realiserede indtægter og udgifter fremgår af tabel 1 og 2.

Byggetilladelserne på Store Torv – dels byggefeltet til private boliger og dels byggefeltet til plejehjemmet (se anden indstilling om skema B) - er lige på trapperne. Indtægterne ved frasalg af de respektive byggeretter vil være ca. 15 mio. kr. Frasalget af grunden til 8 prøvehuse er også på trapperne, med forventet indtægt på 1,5 mio. kr. Herudover har BR godkendt at forslaget til lokalplan etape 1 sendes i offentlig høring. Indtægterne ved frasalg af disse grunde er estimeret til 23 mio. kr., der kan dog komme reduktioner, såfremt der stødes på forhindringer i forhold til fortidsminder, jordbundsforhold ol. Etape 2-indtægterne er fortsat meget usikre, da bl.a. en væsentlig del af mulighedsfelterne ligger i fredede områder.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Tabel 1: SAB's forventede indtægter fra salg af arealer i Tingbjerg

Frasalg af areal	Budget	Realiseret pr.15.marts 2021	Forventet 2021
Lille Torv	3.000.000 kr.	3.275.896,91 kr.	Afsluttet
Store Torv	15.000.000 kr.		15.000.000 kr.
Prøvehusene	1.500.000 kr.		1.500.000 kr.
Lokalplan, etape 1	23.000.000 kr.		
Lokalplan, etape 2	7-17.000.000 kr.		
I alt	50-60 mio. kr.	3.275.896,91 kr.	16.500.000 kr.

Indtægterne ved frasalg skal dække medarbejderressourcer til udviklingsarbejdet, herunder tilkøb i KAB til juridisk bistand og HR bistand, advokat bistand og øvrige salgsomkostninger, specifikke anlæg/ombygninger samt reetablering/kvalitetsløft af haverum samt medfinansiering af nedgravet affaldsløsning.

Basis- og personaleudgifter

På mødet i organisationsbestyrelsen den 25. september 2020 blev det besluttet, at de parke-rede udgifter til bystrategisk konsulentbistand for perioden 2015-2019 på i alt 2.703.000 kr. inkl. moms trækkes fra udviklingspuljen, når betalingen for byggeretterne for Store Torv er tilgået SAB's dispositionsfond. Det indstilles, at betaling for 2020 og 1.halvår af 2021 – i alt 1.600.000 kr. inkl. moms samtidig trækkes fra puljen, når betaling tilgår. Den samlede udgift til bystrategisk konsulentbistand 2015 - 1.halvår 2021 indgår i de forventede udgifter af tabel-len nedenfor.

Herudover er der tilkøbt HR ydelser for 50.000 kr. Der er fortsat behov for HR. bistand, esti-meret 25.000 kr. i 2021.

Der afsættes 100.000 kr. til kommunikation i 2021, hvor arbejdet med at informere om byud-viklingens næste store fase (etape 1) intensiveres.

Udgifter ifm. Store Torv og etape 1

Der er brugt 44.880,59 kr. på valuar og byggesagsbehandling. Til advokatbistand er der brugt samlet 624.253,39 kr. på alle frasalg, herunder udformning af standard paradigme for salg til NREP samt vedtægter for bydelsforeningen. Processen har været langstrakt, kompleks og be-sværlig. For at afslutte salget af grunden til prøvehusene er der behov for yderligere 50.000 kr. til ekstern advokat. Closing af de kommende frasalg (etape 1) forventes at kunne udføres af KAB's interne salgsadvokat. Der afsættes 50.000 kr. til betaling for medgået tid i 2021 til af-slutning af de pågældende købsaftaler.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Herudover afsættes 50.000 kr. til landinspektør til at gennemgå servitutter og deklarationer, i forhold til købsaftaler og stiftelse af Bydelsforeningen.

Til ombygning og reetablering er der afholdt udgifter for i alt 62.835,94 kr. Der afsættes 50.000 kr. til etablering af midlertidig parkering.

Ejendomsskatter

Vedtagelsen af Kommuneplan 2019 og Lokalplan nr. 570 for Storetorv Torv har medført en stigning i ejendomsskatten for afdeling IV på godt en mio. kr. pro anno pga. forøget bebyggelsesprocent. Projektudvikler (Innovator) skal betale ejendomsskat for de erhvervede nye byggeretter. Dette sker dels via sædvanlig refusionsopgørelse og senere specifik opkrævning af ejendomsskat på de udmatrulerede arealer. Det kan dog ikke udelukkes at ejendomsskatten i Tingbjerg afdeling IV stiger – og tilsvarende for andre områder - som skal fortættes. Vi har bedt advokatfirmaet Kirk Larsen, som kører alle KAB's ejendomsskattesager, om at se på sagen, bl.a. fordi den arealetageværdi, som SKAT har lagt til grund, ligger pænt over den værdi som danner grundlag for salgsprisen pr. etagemeter byggeret. For at skærme afdelingernes økonomi, er der behov for midler til at dække udgifterne til øgede ejendomsskatter i interimperioden frem til refusionsopgørelse og ny/opdelt ejendomsvurdering foreligger. Det er en principiel problemstilling, som vi vender tilbage til. Det indstilles, at der afsættes 2 mio. kr. til at dække ekstraordinære ejendomsskatter grundet frasalg af byggeretter, indtil refusionsopgørelse forelægges. Dette også for at forebygge markante udsving i afdelingernes husleje.

Tabel 2: SAB's forventede udgifter i forbindelse med byudviklingen i Tingbjerg

Udgifter til byudviklingen	Budget	Realiseret pr.15.marts 2021	Forventet 2021
Basis- og personaleudgifter:	10 mio. kr.		
Byplanlægger/bystrategisk konsulentbistand og kommunikation	10.000.000 kr.	52.000,00 kr.	4.425.000 kr.
Udgifter ifm. Store Torv og etape 1	24 mio. kr.		
Salgsomkostninger: advokat, udstykning, indfrielse af lån og revision	5.000.000 kr.	669.133,98 kr.	150.000 kr.
Midlertidig refusion af ejendomsskattestigninger			2.000.000 kr.
Ombygning og reetablering (bl.a. lægelokaler og parkering)	7.000.000 kr.	62.835,94 kr.	50.000 kr.
Kvalitetsløft af gårdrum	12.000.000 kr.	0, 00 kr.	0 kr.
Udgifter ifm. etape 2	15 - ? mio. kr.		
Salgsomkostninger: advokat, udstykning og revision)	3.000.000 kr.		
Kvalitetsløft af gårdrum	12.000.000 kr.		
Fælles affaldssystem	? kr.		
I alt	49 - ? mio. kr.	783.969,92	7.575.000 kr.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Den videre proces

Processen omkring byggefelter på Store Torv forløber nogenlunde planmæssigt om end byggetilladelserne lader vente på sig. NREPs 8 prøvehuse forventes indflytningsklare til august i år. Byudviklingsteamet samarbejder med kommunen og Lokaludvalget om at sikre en god kommunikation om lokalplanen både før og efter borgermødet, som afholdes den 27. april. Som opfølgning på Kommunens beslutning om at give afkald på tillægskøbesum i Tingbjerg, skal der udarbejdes et samlet regnskab, der viser balancen mellem indtægter og udgifter til byudviklingen, hvor også fsb's udviklingsudgifter og det fælles affaldssystem vil indgå. Investeringsbehovene i gårdrummene skønnes i dag mindre end oprindelig beregnet, hvorimod medfinansiering af nedgravet affaldssystem skønnes større. i

Til den næste orientering vil der blive udarbejdet et opdateret økonomioverblik (måltalsstyringsystem/regnskab) som fælles styringsredskab for SAB's og fsb's udgifter og til brug for fælles standardiseret regnskabsaflæggelse til kommunen.

Kommunikation

Denne indstilling har ingen afledt kommunikation.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte at betaling for bystrategisk konsulentbistand i 2020 og første halvår af 2021 – i alt 1.600.000 kr. trækkes fra udviklingspuljen, når betaling for Store Torv tilgår.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der afsættes/reserveres et beløb på 2 mio. kr. til midlertidig dækning af stigning i ejendomsskatter, som følge af forøget bebyggelsesprocent (frasalg) jf., Kommuneplan 2019 og Lokalplan for Storetorv.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen om status på økonomien for Tingbjerg udviklingspulje til efterretning.

6. Tingbjerg – fælles nedgravet affaldssystem med centralsug**Indledning**

SAB og fsb har bevilliget et risikovilligt udlæg på hver 1 mio. kr. som anvendes til udbud af nedgravet affaldsløsning med centralsug.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen om den videre proces og tidsplan til efterretning.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Sagsfremstilling

For at sikre arbejdsmiljøet, bedre sortering og færre affaldscontainer i terræn er det afdelingsbestyrelserne ønske, at der etableres et nyt affaldssystem i Tingbjerg, som skal betjene såvel SAB's, fsb's og de fremtidige private boliger i Tingbjerg-Utterslevhuse. NREP der skal opføre de private boliger i Tingbjerg tilslutter sig den centrale affaldsløsning. Løsningen indgår derfor også i udkast til lokalplan etape 1 for Tingbjerg Byudvikling.

Status på sagen er at Skala arkitekter, udvalgt på KAB's rammeaftale, er bygherrerådgiver på sagen. Skala arkitekter indgår i markedsdialog med de få tilbudsgivere, der er i Danmark, for at estimere anlægsbudgettet og for at sikre, at der vil være danske leverandører, der kan levere et sådan anlæg. Opgaven forudsættes udbudt i totalentreprise. Indstilling herom vil blive forelagt organisationsbestyrelsen til beslutning.

Udbuddet af opgaven skal i EU-udbud da prisen overstiger tærskelværdien for udbud, og det må derfor forventes, at der også er udenlandske tilbudsgivere, der vil være interesseret i projektet

Økonomiske konsekvenser

De i alt 2 mio. kr. bevilligede udlæg anvendes til bygherrerådgiveren for at sikre et udbud i totalentreprise.

De private boliger vil betale for deres relative del af anlægsudgiften enten som medejere eller via bidrag til finansiering. Finansieringsskitse er en del af rådherrerådgivningen.

Det videre forløb

Der arbejdes ud fra følgende tidsplan:

- Markedsdialog/prækvalifikation (medio 2021)
- Indhentning af tilbud(september/oktober 2021)
- Kontrahering totalentreprenør (november 2021)
- Totalentreprenør projektering(november-marts 2022)
- Opstart byggeplads(april 2022)
- Færdiggørelse skraldesug (ultimo 2023)

Kommunikation

Afdelingsbestyrelserne vil blive orienteret om tidsplanen for den videre proces.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

7. Trækningsret – behandling af ansøgninger

Indledning

SAB har modtaget 4 ansøgninger om trækningsret, heraf 1 ansøgning om egen trækningsret til helhedsplan i Humlevænget, 1 ansøgning om etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse til nyt driftsfællesskab samt 2 ansøgninger om merbevilling til etablering af ændret affaldsløsning i hhv. Langelandshuse og Rolandsgården.

3 af ansøgningerne har organisationsbestyrelsen tidligere behandlet, men grundet ændringer i projekternes indhold og økonomi, forlægges nye ansøgninger til godkendelse. Ved godkendelse vil tidligere tildelte støttebeløb bortfalde.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen bevilger

- tilskud til gennemførelsen af helhedsplan i Humlevænget – i alt 15 mio. kr.
- 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse – i alt 400.000 kr.
- 2/3 dels trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Langelandshuse – i alt 666.666 kr. (svarende til merbevilling på i alt 436.000 kr.)
- 2/3 dels trækningsret til etablering af ændret affaldsløsning i Rolandsgården – i alt 2.266.666 kr. (svarende til merbevilling i alt 1.461.000 kr.)

Sagsfremstilling

SAB har besluttet at yde trækningsret 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 trækningsretspulje til nedenstående typer af projekter (uprioriteret rækkefølge):

- Udskiftning af utidssvarende varmeanlæg
- 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 bocomforten
- Tiltag der forbedrer arbejdsmiljøet og fremmer bæredygtighed, herunder nedlæggelse af skakte - under forudsætning af, at medarbejderstaben reduceres relativt i forhold til opgavens bortfald.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

SAB's principper for tildeling af trækingsret er vedlagt som bilag 14.
Ansøgninger om trækingsret er vedlagt som bilag 10-13.

Ansøgninger

I alt 4 afdelinger ansøger om trækingsret for i alt 18.3 mio. kr.

Ansøgning: Gennemførelse af helhedsplan i Humlevænget

Helhedsplanen i Humlevænget har til formål at sikre et generelt løft og fremtidssikring af bebyggelsen i forhold til energi og boligkvalitet. Helhedsplanen er godkendt i afdelingen ved urafstemning i september 2017, men skal genvurderes i afdelingen i foråret 2021.

I forbindelse med revurderingen af helhedsplanen er økonomien blevet opdateret, med et foreløbigt finansieringsbudget på i alt ca. 380 mio. kr. Heri indgår en andel af egen trækingsret.

I det oprindelige finansieringsbudget er der forudsat en bevilling på egen trækingsret på i alt 2.620.000 kr. Idet projektet bliver dyrere – særligt på grund af højere udgifter til udskiftning af kloak, sættes tilskuddet på samlet set 15. mio. kr. i egen trækingsret, hvilket svarer til det beløb, som er tildelt i sammenlignelige helhedsplaner.

Ansøgt beløb: I alt 15 mio. kr.

Ansøgning: Etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 25. september 2020 trækingsret på i alt 1.200.000 kr. (2/3 -dels trækingsret) til etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse ved ombygning af nedlagt institution i afdelingen. Det nye ejendomskontor har til formål at understøtte det nyetablerede driftsfællesskab mellem afdelingerne Stefansgården, Fynshuse, Saxobo, Vesterbo, Absalonhus, Bispebjerg hjemmet og Bonderupgård.

I tilknytning til en igangværende proces med den forestående helhedsplan er den ønskede placering af et nyt ejendomskontor dog ændret, så det nyetablerede ejendomskontor i stedet skal ske ved en sammenlægning mellem det nuværende ejendomskontor og det tilstødende erhvervslokale. Denne placering vil betyde en mindre omfattende ombygning samt give mulighed for etablering af nye boliger og fælleslokale i den tidligere institution. Med denne ansøgning bortfalder tidligere ansøgning og tildelte støttebeløb.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækingsret - i alt 400.000 kr.

Ansøgning: Etablering af ændret affaldsløsning i Langelandshus

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 28. juni 2019 trækingsret på i alt 230.667 kr. (2/3 -dels trækingsret) til etablering af ændret affaldsløsning i Langelandshus i form af lukning af affaldsskakte og etablering af nedgravede affaldsbeholdere. Det forventede budget

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

har imidlertid vist sig at være for lavt i forhold til de faktiske udgifter, bl.a. grundet øgede anlægsomkostninger. Den samlede pris for projektet udgør 1 mio. kr.

Der ansøges dermed om en merbevilling på i alt 436.000 kr., i forhold til det allerede tildelte støttebeløb. Med denne ansøgning og bevilling bortfalder tidligere ansøgning og tildelte støttebeløb.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret – i alt 666.666 kr.

Ansøgning: Etablering af ændret affaldsløsning i Rolandsgården

Organisationsbestyrelsen godkendte på møde den 28. juni 2019 trækning ret på i alt 805.667 kr. (2/3 -dels trækningsret) til etablering af ændret affaldsløsning i Langelandshuse i form af lukning af affaldsskakte og etablering af nedgravede affaldsbeholdere. Det forventede budget har imidlertid vist sig at være for lavt i forhold til de faktiske udgifter, bl.a. grundet øgede anlægsomkostninger. Den samlede pris for projektet udgør 3.400.000 kr.

Der ansøges dermed om en merbevilling på i alt 1.461.000 kr. i forhold til det allerede tildelte støttebeløb. Med denne ansøgning og bevilling bortfalder tidligere ansøgning og tildelte støttebeløb.

Ansøgt beløb: 2/3 dels trækningsret – i alt 2.266.666 kr.

Det videre forløb

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

Bilag 10: Ansøgning om trækningsret – helhedsplan Humlevænget

Bilag 11: Ansøgning om trækningsret – nedgravet affaldsløsning i Langelandshus

Bilag 12: Ansøgning om trækningsret – nedgravet affaldsløsning i Rolandsgården

Bilag 13: Ansøgning om trækningsret – nyt ejendomskontor i forbindelse med driftsfællesskab omkring Fynshuse

Bilag 14: SAB's principper for tildeling af trækningsret

Bilag 15: Oversigt over SAB trækningsret pr. 12.02.2021 - del 1

Bilag 16: Oversigt over SAB trækningsret pr. 12.02.2021 - del 2

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ydes trækningsret til helhedsplanen i Humlevænget på 15 mio. kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ydes 2/3 dels trækningsret til etablering af nyt ejendomskontor i Fynshuse – i alt 400.000 kr.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ydes 2/3 dels trækingsret til etablering af ændret affaldsløsning i Langelandshus – i alt 666.666 kr.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at der ydes 2/3 dels trækingsret til etablering af ændret affaldsløsning i Rolandsgården – i alt 2.266.666 kr.

8. 30-11 Abildgården – finansiering af vinduesudskiftning

Indledning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til, om årlige besparelser i henlæggelser i afdeling Abildgården kan anvendes til finansiering af byggesagen (ustøttet renoveringssag), der omhandler udskiftning af vinduer.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- tager til efterretning, at byggesagen udvides med udskiftning af afdelingens vinduer i opgange.
- godkender finansiering af byggesagen med 107.000 kr. i årlige besparelser på henlæggelser. Beslutningen skal træffes med forbehold for afdelingens senere godkendelse af anvendelse af besparelser til finansiering af byggesagen.
- beslutter at den ændrede finansiering kan sendes i urafstemning i afdelingen såfremt det ikke bliver muligt at afholde et fysisk afdelingsmøde inden sommerferien.

Sagsfremstilling

Abildgårdens vinduer står til udskiftning, og der er udarbejdet et projekt for en udskiftning af samtlige vinduer i boligerne og i daginstitutionen på Moselgade. Som option til projektet er der udarbejdet materiale, der omfatter udskiftning af vinduer i opgange.

Vinduer i kældre, tagflader og erhvervslejemål mod Wittenberggade indgår ikke i projektet.

Afdelingen har på et ekstraordinært afdelingsmøde den 12. december 2018 vedtaget vinduesudskiftningen i boligerne og i daginstitutionen samt projektøkonomien. På tidspunktet var der budgetteret med en anskaffelsestotal på 26,7 mio. kr., som var tænkt finansieret ved et 30-årigt realkreditlån. Huslejestigningen var anslået til at blive 5,98 % svarende til 47,46 kr. pr. m².

På organisationsbestyrelsesmødet den 10. januar 2019 godkendte organisationsbestyrelsen vinduesudskiftningen med den tilhørende finansiering.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Københavns Kommune har den 24. juni 2019 godkendt vinduesudskiftningen, finansieringen og den heraf afledte huslejestigning.

Projektet har i februar 2021 været budt ud i en begrænset licitation, og de indkomne tilbud viser at budgettet holder inklusive optionen, dvs. inklusive udskiftning af vinduer i opgange. Der er endnu ikke udpeget en vinder af licitationen, men de bydende har forpligtet sig til et bindende tilbud.

Udskiftning af vinduer i opgange samtidig med de øvrige vinduer vil være billigere end en opdelt udskiftning. Det skyldes blandt andet besparelse af udgifter til endnu en byggeplads og en lavere stykpris på indkøb af en betydelig større (samlet) mængde vinduer.

Hvis vinduer i opgange ikke medtages i byggesagen, bør der spares op til en udskiftning af disse. Det vil forventeligt tage mindst 5 år.

Vinduerne i afdelingens opgange er nedslidte og rådgiveren vurderer, at det er tvivlsomt, om de kan afvente en udskiftning i op til 5 år.

Byggesagen eksklusiv udskiftning af vinduer i opgange har nu en forventet anskaffelsessum på 20,7 mio. Pga. ændret varighed af byggeperiode og renteændringer medfører den lavere anskaffelsessum en huslejestigning på 6,28%.

Byggesagen inklusive udskiftning af vinduer i opgange har en forventet anskaffelsessum på 21,9 mio. kr., som medfører en huslejestigning på 6,63 %.

Der er ingen frie henlæggelses- eller trækingsretsmidler til projektet.

Anvendelse af besparelser fra henlæggelser til finansiering af byggesagen vurderes nødvendig for at påvirke huslejen mindst muligt og holde huslejestigningen på maksimalt 5,98 %, som godkendt af afdelingen i december 2018.

Administrationen anbefaler, at byggesagen udvides med udskiftning af afdelingens vinduer i opgange for på sigt at undgå fordyrende omkostninger.

Økonomiske konsekvenser

Ved finansiering med besparelser fra henlæggelser på 107.000 kr. årligt kan afdelingen gennemføre vinduesudskiftningen inklusive udskiftning af vinduer i opgange for en huslejestigning på 5,98 kr. svarende til 47,46 kr. pr. m². Huslejestigningen vil således være overensstemmende med det på afdelingsmødet godkendte i 2018.

Afdelingen henlægger 278 kr. pr. m² pr. år og har en opsparing på 630 kr. pr. m² - en sund likviditet, som uden problemer kan bære den foreslåede nedsættelse af henlæggelserne.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Budget

Anskaffelsessum: 21,9 mio. kr.

Finansiering

30-årigt realkreditlån: 21,9 mio. kr.

Besparelser på henlæggelser, årligt: 107.000 kr.

Lejepåvirkning pr. år

Huslejestigning: 5,98 %

Svarende til 47,46 kr. pr. m², hvorefter ny husleje bliver 840 kr. pr. m².

I dag er afdelingens gennemsnitlige husleje 793 kr. pr. m².

For samlet overslagsbudget, se bilag 17 – udkast til skema B.

Det videre forløb

Afdelingen skal så snart et afdelingsmøde er muligt iht. corona-restriktionerne træffe beslutning om finansieringen, som fremlagt i denne indstilling, herunder udvidelse af byggesagen med udskiftning af vinduer i opgange.

Vinduesudskiftningen forventes opstartet ultimo år 2021.

Kommunikation

Afdelingen orienteres om byggesagens forløb ved omdeling af informationsskrivelser.

Bilag 17: Udkast til skema B – Abildgården

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog til efterretning, at byggesagen udvides med udskiftning af afdelingens vinduer i opgange.

Organisationsbestyrelsen godkendte finansiering af byggesagen med 107.000 kr. i årlige besparelser på henlæggelser. Beslutningen skal træffes med forbehold for afdelingens senere godkendelse af anvendelse af besparelser til finansiering af byggesagen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at den ændrede finansiering kan sendes i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke bliver muligt at afholde et fysisk afdelingsmøde inden sommerferien.

Flemming Balle spurgte ind til hvad posten "bestyrelsesudgifter" dækker i budgettet. Annette Birkov oplyste, at hun vil undersøge sagen. Efter mødet er afklaret, at der var afsat honorar til bestyrelsen på trods af det ikke er en støtte sag. Beløbet overføres til udforudsete udgifter.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

9. 30-11 Abildgården installationsudskiftning

Indledning

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til et projekt med udskiftning af afdelingens nedslidte brugsvands- og afløbsinstallationer, dvs. stigstreng og faldstammer inklusive finansiering.

Indstilling

Det indstilles at organisationsbestyrelsen

- godkender byggesagen vedrørende udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer i Abildgården med den tilhørende finansiering. Beslutningen træffes med forbehold for afdelingens efterfølgende godkendelse af projektet.
- beslutter at den ændrede finansiering kan sendes i urafstemning i afdelingen såfremt det ikke bliver muligt at afholde et fysisk afdelingsmøde inden sommerferien.

Sagsfremstilling

Afdeling Abildgården er opført i perioden 1942-1944. Afdelingens brugsvands- og afløbsinstallationer, som er fra bebyggelsens opførelse, er konstateret nedslidte.

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

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

I marts 2021 er der udarbejdet et nærmere uddybet projektforslag, som medfører en forventet anskaffelsessum på 29,3 mio. kr. og en anslået huslejestigning på 8,00 % ved samme finansieringsmodel.

Der er ingen trækingsretsmidler til projektet.

Anvendelse af besparelser fra henlæggelser til finansiering af byggesagen vurderes nødvendig for at holde huslejestigningen på 4,29 %, som godkendt af afdelingen i april 2019.

Referat af afdelingsmøde den 11. april 2019 (se forslag 4), se bilag 18.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Økonomiske konsekvenser

Ved finansiering med besparelser fra henlæggelser på 585.000 kr. årligt kan afdelingen gennemføre udskiftning af stigstreng og faldstammer for en huslejestigning på 4,29 %. Huslejestigningen vil således være overensstemmende med det på afdelingsmødet godkendte i 2019. Afdelingen henlægger 278 kr. pr. m² pr. år og har en opsparing på 630 kr. pr. m² - en sund likviditet, som uden problemer kan bære den foreslåede nedsættelse af henlæggelserne.

Budget

Samlet anskaffelsessum29,3 mio. kr.

Finansiering

Fire henlæggelsesmidler4 mio. kr.

Lånoptagelse, 30-årigt25,3 mio. kr.

Samlet29,3 mio. kr.

Besparelser på henlæggelser, årligt585.000 kr.

Lejepåvirkning pr. år

Huslejestigning4,29 %

Svarende til 32,56 kr. pr. m², hvorefter ny husleje bliver 791 kr. pr. m².

For samlet overslagsbudget, se bilag 19 – udkast til skema A.

Det videre forløb

Afdelingen skal så snart et afdelingsmøde er muligt iht. corona-restriktionerne træffe beslutning om finansieringen, som fremlagt i denne indstilling.

Hvis finansieringen godkendes af organisationsbestyrelsen og sidenhen af afdelingen, kan projektmateriale færdiggøres med henblik på udbud af projektet.

Kommunikation

Afdelingens orienteres om byggesagens opstart ved omdeling af informationsskrivelser.

Bilag 18: Referat af afdelingsmøde i Abildgården den 11. april 2019 (se forslag 4)

Bilag 19: Udkast til Skema A - Abildgården

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte byggesagen vedrørende udskiftning af brugsvands- og afløbsinstallationer i Abildgården med den tilhørende finansiering. Beslutningen træffes med forbehold for afdelingens efterfølgende godkendelse af projektet.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Organisationsbestyrelsen godkendte, at den ændrede finansiering kan sendes i urafstemning i afdelingen, såfremt det ikke bliver muligt at afholde et fysisk afdelingsmøde inden sommerferien.

10. 30-50 Askholm - Udpegning af repræsentant i gårdlauget for Askholm

Indledning

SAB har i tilknytning til en række afdelinger også grundejerforeninger og gårdlaug. SAB's repræsentation i disse følger de lokale vedtægter, hvor det oftest er afdelingsbestyrelserne, der er repræsenteret da samarbejdet i disse typisk tager afsæt i brug og ønsker til fællesarealer. SAB modtog en status og oversigt over selskabets ejerforeninger og gårdlaug på organisationsbestyrelsesmøde den 14. januar 2021.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at administrationen indstiller til ejerforeningen for Askholm II, at der udpeges 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Askholm II som selskabets repræsentanter i gårdlauget for Askholm.

Sagsfremstilling

I vedtægterne for gårdlauget for Askholm er mandatet til udpegning af repræsentanter placeret i ejerforeningerne for hhv. Askholm I og Askholm II. I gårdlauget for Askholm har Askholm II/SAB 2 pladser.

SAB har besluttet at lade administrationen repræsentere organisationsbestyrelsen i selskabets ejerforeninger. Men da boligorganisationens bestyrelse, ifølge normalvedtægterne for almene boliger, tegner og er ansvarlige for afdelingen, er det KAB's juridiske afdelings vurdering, at organisationsbestyrelsen skal godkende, hvem administrationen - som organisationsbestyrelsens repræsentant i ejerforeningen, skal indstille som selskabets repræsentanter i gårdlauget.

Ifølge vedtægterne for Askholms gårdlaug består bestyrelsen af 4 medlemmer, hvoraf 2 er udpeget af E/F Askholm I og 2 fra E/F Askholm II. Fra E/F Askholm 1 er i dag udpeget 2 repræsentanter fra den lokale bestyrelse. Ud fra administrationens deltagelse i møder i gårdlauget er det vurderingen, at omdrejningspunktet i gårdlauget er brug af og ønsker til fællesarealer, herunder afholdelse af lokale sociale arrangementer mv. Dette svarer til fokus i øvrige gårdlaug. Ud fra dette indstiller administrationen, at SAB's repræsentation i Askholms gårdlaug ligeledes udgøres af beboere ved udpegning af 2 repræsentanter fra den lokale afdelingsbestyrelse.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Den videre proces

Efter godkendt indstilling vil administrationen på førstkommande møde i ejerforeningen for Askholm II indstille, at der som SAB's repræsentanter i gårdlauget for Askholm udpeges 2 medlemmer fra afdelingsbestyrelsen i Askholm II.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at administrationen indstiller til ejerforeningen for Askholm II, at der udpeges 2 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen i Askholm II som selskabets repræsentanter i gårdlauget for Askholm.

11. 30-59 Husum Vænge – beslutning om ommærkning af ældrebolig

Københavns Kommune har rettet henvendelse til KAB med ønske om midlertidigt at ommærke en ældrebolig til sygeplejeklinik.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender at en ældrebolig i Husum Vænge ommærkes midlertidigt i 10 år til sygeplejeklinik.

Sagsfremstilling

Midlertidig nedlæggelse af almen ældrebolig til sygeplejeklinik, Husum Vænge 13, 2. th. (bolig nr. 30-59-0906-20)

Københavns Kommunen ønsker at lægge sygeplejen ud lokalt, hvorfor kommunen har anmodet om at lejemålet ommærkes midlertidigt i 10 år. Kommunen har tillige ansøgt KAB om at foretage følgende ændringer i lejemålet:

- Nedtagning af skabe og køkkenelementer.
- Åbning af gl. dørhul mellem køkken og værelse, og isætning af ny dør.
- Udskiftning af skydedør med mellemdør mellem køkken og stue.
- Ny væg ved depot i stue.
- Ny linoleum på gulve.
- Maleristandsættelse.
- Montering og tilslutning af nye vaske til eksisterende installationsskakte.
- Tilpasning af el.

Økonomi

Københavns kommune afholder alle udgifter både til etableringen af sygeplejeklinikken og også retableringen efter endt brug. Der vil derfor ikke være udgifter til boligafdelingen.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Der skal ikke søges byggetilladelse, idet eksisterende installationer benyttes.

Den videre proces

Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, ansøges kommunen om midlertidig nedlæggelse af lejemålet som bolig i 10 år jf. I den almene driftsbekendtgørelse står der i §119, stk. 3.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at en ældrebolig i Husum Vænge ommærkes midlertidigt i 10 år til sygeplejeklinik.

12. Godkendelse af social vicevært i 4 afdelinger – projekt over 3 år

Rolandsgården, Langelandshus, Falsterbo samt Lønstruphuse ønsker at ansætte en social vicevært i en 3-årig periode. Ansættelsen forventes at ske i samarbejde med 3B Lønstrupgaard og 3B Hvidbjerggaard. Begge afdelinger er beliggende i Vanløse.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender, at de 4 SAB-afdelinger Rolandsgården, Falsterbo, Langelandshus og Lønstruphuse, under forudsætning af afdelingsmødets vedtagelse, ansætter en social vicevært med finansiering i driftsbudgettet i en 3-årig periode.

Sagsfremstilling

En række afdelinger i Vanløse og Husum ønsker at gå sammen om at finansiere en fælles social vicevært i en 3-årig periode.

Afdelingerne ser et behov i afdelingen for en social vicevært, der kan arbejde opsøgende og støtte udsatte beboere i tæt samarbejde med relevante myndigheder og sikre at beboere med sociale udfordringer får den støtte og rådgivning, de har behov for.

Behovet for en sociale vicevært er drøftet mellem følgende afdelinger, som alle vil have forslaget til behandling på deres afdelingsmøder i 2021.

- 3b - Lønstrupgård
- 3B - Hvidbjergvej
- SAB - Lønstruphuse
- SAB - Langelandshus
- SAB - Falsterbo
- SAB – Rolandsgården

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Til sammen har afdelingerne 953 lejemål og ligger geografisk placeret med 3 afdelinger i Vanløse og 3 afdelinger i Husum.

Afdelingerne ønsker at forpligtige hinanden på en 3-årig ansættelse og det er derfor nødvendigt at organisationsbestyrelsen godkender dette idet beslutningen har konsekvenser for flere budgetår. Såfremt organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil det derfor ikke være muligt for en afdeling at trække sig ud af samarbejdet indenfor den 3-årig periode og udgiften vil blive indarbejdet i det ordinære driftsbudget for de kommende 3 år uden mulighed for at afdelingen nedstemmer forslaget om eksempelvis 2 år.

Organisationsbestyrelsen træffer beslutning om projektet under forudsætning for afdelingsmødernes endelige godkendelse på det først kommende afdelingsmøde.

Nedenstående økonomi er beregnet ud fra at forslaget vedtages på alle afdelingsmøderne. Såfremt en eller flere afdelinger ikke ønsker at deltage i samarbejdet vil projektet ikke blive forlagt de øvrige afdelingsmøder og organisationsbestyrelsen igen med mindre huslejekonsekvensen for den enkelte afdeling ændres, men de afdelinger der ønsker det, vil arbejde videre indenfor den samme økonomiske konsekvens for den enkelte afdeling.

Økonomiske konsekvenser

De samlede omkostninger til en social vicevært vil være ca. 740.000 kr. per år. Det dækker:
 Løn fuldtid (inkl. pension, ferie og personaleudgifter):620.000 kr.
 Administration (IT, fagligt netværk, ansættelse m.m.): 30.000 kr.
 Fundraising/Aktivitetsmidler:90.000 kr.

Fordelingen af udgiften udregnes procentvist efter hvor mange lejemål der er i afdelingen:

Afdeling	Antal lejemål	Andel	Per år
3b - Lønstrupgård	267	28%	207.200 kr.
3B - Hvidbjergvej	58	6%	44.400 kr.
SAB - Lønstruphuse	102	11%	81.400 kr.
SAB - Langelandshuse	76	8%	59.200 kr.
SAB - Falsterbo	162	17%	125.800 kr.
SAB - Rolandsgården	288	30%	222.000 kr.

Med ovenstående fordeling vil udgiften per lejemål er her 776,50 kr. per år og 64,71 kr. per måned.

Den videre proces

Under forudsætning af at der kan afholdes afdelingsmøder før sommerferien forventes det at projektet kan opstartes pr 1. august 2021.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen drøftede punktet og opfordrede formandskabet til at tage problematikken om manglende kommunal finansiering af boligsocialeindsatser op i forbindelse med den almene styringsdialog med Københavns Kommune.

Organisationsbestyrelsen godkendte, at de 4 SAB-afdelinger Rolandsgården, Falsterbo, Langelandshus og Lønstruphuse, under forudsætning af afdelingsmødets vedtagelse, ansætter en social vicevært med finansiering i driftsbudgettet i en 3-årig periode.

Organisationsbestyrelsen ønsker, at indsatsen måles i forhold til afdelingernes udgifter til istandsættelse ved fraflytning, hævværk og fraflytningsfrekvens. Der afrapporteres én gang årligt til organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der i løbet af 2021, skal afholdes en temadrøftelse med deltagelse af Den Boligsocialeenhed i KAB omkring boligsocialt arbejde herunder muligheden for at forebygge sociale udfordringer i afdelingerne.

13. Aftaler om internet- og TV-signalforsyning

Flere afdelinger får i denne tid genforhandlet aftaler om levering af internet og/eller TV-signalforsyning.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender aftaler om internet og TV-signalforsyning med en bindingsperiode på mere end 1 år godkendes af formandskabet efter indstilling fra administrationen.

Sagsfremstilling

Det er afdelingsmødet der træffer beslutning om leverandør af internet og TV-signalforsyning.

For at opnå de bedste priser er der ofte en bindingsperiode på minimum 2 år. I nogle tilfælde er der bindingsperioder på 5 år og i sjældne tilfælde 10 år. De lange bindingsperioder er i tilfælde, hvor leverandøren "gratis" leverer et nyt anlæg eller en opgradering af et eksisterende anlæg.

Afdelingerne kan ikke træffe beslutninger, der er økonomisk bindende for mere end 1 år, derfor skal organisationsbestyrelsen godkende aftaler med længere bindingsperioder.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

For at lette sagsbehandlingen og undgå mange punkter på dagsordenen med godkendelse af aftaler om internet og TV-signalforsyning indstilles det, at formandskabet godkender disse aftaler efter indstilling fra administrationen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen godkendte, at aftaler om internet og TV-signalforsyning med en bindingsperiode på mere end 1 år fremadrettet kan godkendes af formandskabet efter indstilling fra administrationen.

Administrationen undersøger, om det er muligt inden for den eksisterende lovgivning at lave en rammeaftale om internet og TV-signalforsyning for alle SAB-afdelinger.

14. Godkendelse af politik for henlæggelser i SAB

Organisationsbestyrelsen besluttede på dets møde den 19. februar 2019 at udsætte den endelige vedtagelse af politik for henlæggelser i SAB-afdelingerne til mødet i april.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- godkender politik for henlæggelser i SAB

Sagsfremstilling

Administrationen har revideret udkast til politik for henlæggelser i SAB med udgangspunkt i drøftelsen på organisationsbestyrelsens møde den 19. februar 2021. Den reviderede udgave er bilagt som bilag 20.

Videre proces

Efter organisationsbestyrelsens endelige godkendelse vil politikken blive forelagt økonomi-medarbejdere og driftschefer med henblik på fremadrettet syring af henlæggelsesniveauet i afdelingerne og med henblik på videre dialog med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Bilag 20: Henlæggelsespolitik for SAB

Beslutning

Annette Birkov orienterede om de ændringer, der er indarbejdet siden drøftelserne på sidste møde.

Organisationsbestyrelsen godkendte politik for henlæggelser.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes et overblik over afdelingernes henlæggelser i forhold til deres fremtidige renoveringsbehov.

15. Deltagelse i projekt under BL's ensomhedspulje

Baggrund

KAB har på vegne af boligorganisationerne i KAB-fællesskabet ansøgt BL's ensomhedspulje om støtte til projektet "sociale fællesskaber".

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- afsætter 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til deltagelse i projekt "sociale fællesskaber" med udgangspunkt i de 7 SAB-Valby afdelinger

Sagsfremstilling

KAB, Røde Kors og Boblberg er gået sammen om at sætte fokus på, at skabe fællesskaber og dermed reducerer ensomheden i de almene boligorganisationer, som har mange enlige beboere. I forbindelse med projektet har parterne ansøgt BL's ensomhedspulje om støtte. Projektet er beskrevet i bilag 21.

Projektet har til formål at skabe relationer blandt beboerne i boligområderne med udgangspunkt i den allerede etablerede digitale platform boblberg.dk. Projektet støtter dermed op om SAB's målsætning om at skabe trivsel blandt beboerne via sociale indsatser.

Administrationen har i december 2020 drøftet projektet med formandskabet, og efterfølgende har administrationen på vegne af SAB fremsendt en interesselikendegivelse til parterne bag projektet.

BL har i marts 2021 meddelt, at projektet om "Sociale fællesskaber i KAB's boligområder", som i praksis udføres af Røde Kors og Boblberg, har opnået støtte.

Administrationen har efterfølgende på baggrund af en analyse af behovet og muligheden for lokal forankring i boligområderne peget på de 7 Valby afdelinger, som oplagte deltagere i projektet, og der har i den forbindelse været kontakt til beboerrepræsentanter i de store afdelinger Elleparken og Skyttevænget med henblik på at afdække den lokale interesse for at være med i projektet, hvilket der er kommet positive tilkendegivelser overfor. Efterfølgende vil der blive taget kontakt til eventuelle ressourcepersoner i de øvrige SAB-Valby afdelinger. BL's støtte dækker ét år. Et år er en relativt kort periode til at gøre sig erfaringer og afprøve konceptet med henblik på en mere permanent forankring. Røde Kors og Boblberg har derfor

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

tilbudt, at den egenbetaling, som er indeholdt i projektets første år, reduceres i projektets 2 år, jf. nedenstående oversigt over egenbetaling for boligorganisationen.

Økonomi

Økonomien for jeres boligorganisations adgang til platformen, sikkerhed og de tidligere nævnte rekrutteringsaktiviteter er som følger:

Antal boliger	Ved 1-årig aftale	Ved 2-årig aftale
1.000-1.750	15.000 kr.	25.000 kr.

Den videre proces

Efter organisationsbestyrelsens beslutning om støtte til projektet vil administrationen i samarbejde med parterne sikre at mobilisere de nødvendige lokale ressourcer.

Bilag 21: Boblberg fællesskaber i boligorganisationer uden for KAB-fællesskabet - katalog

Beslutning

Organisationsbestyrelsen afsatte 50.000 kr. fra arbejdskapitalen til deltagelse i projekt " sociale fællesskabet" med udgangspunkt i de 7 SAB-Valby afdelinger.

16. Forhøjet ejendomsskat i Asters Rækkerne

Astersrækkerne har i 2021 fået en voldsom stigning i ejendomsskatten fra Københavns Kommune.

Indstilling

Det indstilles,

- at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.
- at organisationsbestyrelsen beslutter at dække Asters Rækkernes merudgift til ejendomsskat på 395.000 kr. i kalenderåret 2021 og 395.000 kr. i kalenderåret 2022.
- at udgiften finansieres via dispositionsfonden.

Sagsfremstilling

Asters Rækkerne består af 25 lejemål, hvor beboerne flyttede ind 1. september 2019.

I 2020 betalte afdelingen 285.072 kr. i ejendomsskatter. Afdelingen har modtaget meddelelse om, at der i 2021 bliver opkrævet 680.000 kr.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Med en budgetteret udgift på ejendomsskatter i indeværende budgetår på 285.000 kr. betyder det en voldsom budgetoverskridelse allerede fra dette budgetår, og afdelingen kan forvente at komme ud med et betydeligt underskud ved dette års regnskabsafslutning.

I forbindelse med udarbejdelse af budget 21/22 har administrationen indarbejdet stigningen i det første udkast, hvilket har medvirket til en legestigning på 11,54% - i en situation hvor de øvrige budgetposter er faldet med samlet 43.000 kr. hvorfor den lejestigning, der genereres af ejendomsskatterne alene, er endnu højere.

Administrationen har afholdt møde med afdelingsbestyrelsen med henblik på at drøfte sagen. Afdelingsbestyrelsen oplyser, at en huslejestigning på 11,54% efter deres vurdering, vil betyde, at flere beboere vil fraflytte afdelingen af økonomiske årsager. Afdelingsbestyrelsen er klar over, at det kan forventes, at den endelige afgørelse vil medføre en stigning i ejendomsskatterne.

Såfremt organisationsbestyrelsen beslutter at hjælpe afdelingen økonomisk de kommende 2 år, vil afdelingsbestyrelsen i det kommende budgetår derfor indarbejde en huslejestigning på 4,5% ved at øge henlæggelserne fra 178.000 kr. i indeværende budgetår til 359.000 kr. i det kommende budgetår. Formålet hermed er dels at øge afdelingens henlæggelser, dels at forberede afdelingen på huslejestigningen idet henlæggelserne kan nedsættes igen alt efter det endelige niveau for ejendomsskatterne.

Der er indsendt klage over værdiansættelsen via ekstern advokat. Advokaten vurderer, at der er gode chancer for, at værdiansættelsen sættes ned efter en afgørelse, men kan ikke sige hvor meget.

Den opkrævede ejendomsskat opkræves, indtil der er en afgørelse i sagen. Da sagsbehandlingen for klager over værdiansættelse er meget langtrukne og kan vare helt op til 2 år, risikerer boligafdelingen at måtte betale den høje ejendomsskat i begge kalenderår 2021 og 2022. Hvis afdelingen får medhold i klagen, tilbagebetales det, der er opkrævet for meget.

Det indstilles således, at organisationsbestyrelsen godkender at dække afdelingens udgift til den forhøjede ejendomsskat, indtil der foreligger en afgørelse på klagen – forventeligt et beløb på 395.000 kr. i 2021 og 395.000 kr. i 2022. Det bemærkes i forlængelse af indstillingen at den naboliggende afdeling AKB KBH almenbolig+ er i en lignende situation og at organisationsbestyrelsen i AKB KBH på dets møde den 14. april 2021 forventes at træffe beslutning om at holde afdelingen skadesløs i 2021 og 2022 ved hjælp af tilskud fra dispositionsfonden.

Når afgørelsen på klagen foreligger, vil organisationsbestyrelsen blive orienteret og der kan tages stilling til klagens afgørelse og ejendomsskattens endelige niveau. Det beløb der måtte blive tilbagebetalt ifm. klagen vil tilgå boligorganisationen.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen besluttede at dække Asterstækkernes merudgift til ejendomsskat på 395.000 kr. i kalenderåret 2021 og 395.000 kr. i kalenderåret 2022. Organisationsbestyrelsen besluttede, at udgiften finansieres via dispositionsfonden.

Sager til drøftelse

17. Indsigelser over ejendomsskatter - status på igangværende sager

Hermed orienteres organisationsbestyrelsen om aktuelle sager vedr. indsigelse mod kommunens fastsættelse af ejendomsskatten i en række SAB-afdelinger.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

KAB har indgået aftale med advokatfirmaet Kirk Larsen, der hjælper selskaberne i KAB-fællesskabet med at gøre indsigelse mod kommunens fastsættelse af ejendomsskatterne i afdelingerne.

Bilag 22 viser en oversigt over de aktuelle sager i alle afdelingerne. Tidshorizonten for afklaring af de enkelte sager er ukendt. I forlængelse af orienteringen kan det nævnes, at SAB Lykkebo i indeværende budgetår har afsluttet en sag, og at den samlede tilbagebetaling til afdelingen i indeværende regnskabsår er på ca. 2,4 mio. kr.

I forbindelse med de tre netop afsluttede byggesager i Valby – Hafniakollegiet, Astersrækkerne og Fresiahus vil der ligeledes blive gjort indsigelse mod kommunens fastsættelse af ejendomsskatten. Herunder følger en orientering om Kirk Larsens vurdering af de enkelte sager.

Hafniakollegiet

Ejendommen er vurderet for første gang ved ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2018, hvor grundværdien er ansat til kr. 728.100 på baggrund af en råjordspris på kr. 210 pr. m².

Ejendomsvurderingen 2018 har været styrende for grundskyldsbetalingen i skatteårene 2020 og 2021.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Det er Kirk Larsens vurdering, at grundværdien er ansat for lavt, idet denne burde have været ansat på baggrund af etagearealprincippet, der anvendes ved grundværdiberegningen af bl.a. ejendomme udlagt til etageboligbebyggelse.

Med udgangspunkt i en etagemeterpris på kr. 2.700, svarende til den etagemeterpris som VURDST har anvendt ved grundværdiansættelsen af etageboligejendomme i området pr. 1. oktober 2018, og en byggeret på 5.472 m², da bør grundværdien ansættes til ca. kr. 14.774.400, svarende til en grundskyld på kr. 502.329,60 – grundskylden udgør i dag kr. 24.755,40.

Det skal dog bemærkes at kommunen ansøges om fritagelse for grundskyld idet der er tale om ungdomsboliger hvorfor ovennævnte forhold vurderes at være uden betydning.

SAB Fresiahus

Ejendommen / de to ejerlejligheder er vurderet for første gang ved ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2019, hvor grundværdien er ansat til samlet kr. 16.685.000 på baggrund af etagearealprincippet, en bebyggelsesprocent på 236 og en etagemeterpris på kr. 3.050.

Ejendomsvurderingen 2019 er styrende for grundskyldsbetalingen i skatteåret 2021.

Det er Kirk Larsens vurdering, at grundværdien er ansat korrekt pr. 1. oktober 2019 på baggrund af de tidligere regler i vurderingsloven.

Ejendommen/de to ejerlejligheder skal ligeledes vurderes efter de nye regler i ejendomsvurderingsloven med termin d. 1. marts 2021. Vurderingsnormen er ændret markant, og det samme er prisniveauerne i området, og derfor vil der være udsigt til en markant forhøjelse af grundværdien 2021.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med en markant stigning i grundskylden, idet grundskylden indtil i hvert fald 2023 er beskyttet med et grundskatteloft. Grundskatteloftet kan kun omberegnes i særlige tilfælde.

I udgangspunktet – dvs. indtil vi har set den nye vurdering pr. 1. marts 2021 anbefaler Kirk Larsen, at der for år 2022 budgetteres med den nuværende grundskyld fremskrevet med maksimalt 7 %.

Når den nye 2021-vurdering bliver udsendt, vil Kirk Larsen sørge for at denne bliver gennemgået og påklaget, hvis der måtte være fejl.

SAB Astersrækkerne Belle De Boskoop Vej 1-45, 2500 Valby

Ejendommen er vurderet for første gang ved ejendomsvurderingen pr. 1. oktober 2019, hvor grundværdien er ansat til kr. 18.926.600 på baggrund af byggeretsværdiprincippet (der

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

anvendes ved grundværdiansættelsen af rækkehusbebyggelse), og en byggeretspris på kr. 752.000 / kvadratmeterpris på kr. 940.

Ejendomsvurderingen 2019 er styrende for grundskyldsbetalingen i skatteåret 2021, og det er denne vurdering på kr. 18.926.600, der er årsag til den store stigning i grundskylden.

Det er Kirk Larsens vurdering, at grundværdi på kr. 18.926.600 er ansat for højt, idet byggeretsprisen og kvadratmeterprisen efter Kirk Larsens opfattelse skal nedsættes. Dette underbygges i øvrigt af handelsprisen på kr. 14.206.125.

Det bliver muligt at påklage årsomvurderingen 2019 for Belle De Boskoop Vej 1-45, 2500 Valby, på ny i løbet af sommeren 2021, hvilket Kirk Larsen selvfølgelig vil sørge for sker.

Kirk Larsen vurderer at ejendomsvurderingen bør nedsættes med i hvert fald 20 %. Kirk Larsen påpeger dog, at det ikke siges med sikkerhed, at vi kan få medhold i påstanden, og anbefaler, at der foreløbigt budgetteres med den nuværende grundskyld. Selv med en 20% reduktion vil niveauet stadig være væsentligt højere end det budgetterede.

Den videre proces

Det kan forventes at der i de kommende byggesager på Amager og i Valby ligeledes kan ske en markant stigning i ejendomsskatterne i årene efter indflytning. Administrationen vil i den forbindelse have øget fokus på at ejendomsskatterne fastsættes så korrekt som muligt i udlejningsbudgettet.

Bilag 22: Oversigt over SAB-sager vedr. ejendomsskatter

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Sanne Kjær orienterede om, at KAB løbende rejser problematikken med stigende ejendomsskatter i forbindelse med nybyggeri overfor relevante aktører herunder overfor Boligministeren.

18. Dialogværktøj – præcisering af roller og ansvar

Organisationsbestyrelsen drøftede på seneste organisationsbestyrelsesmøde administratio-
nens oplæg til materiale samt proces for udrulning af arbejdet med præcisering af roller og ansvar.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen

- tager orienteringen til efterretning
- drøfter indholdet af materialet samt tilgange til at arbejde med samarbejde og snitflader

Sagsfremstilling

På baggrund af input og forslag blev punktet udsat til videre behandling. Med afsæt i de indkomne bemærkninger til proces og materiale er procesbeskrivelsen tilpasset samt tidligere fremsendte skema vedr. kompetencefordeling og snitflader revideret. Revideret oplæg til materiale/skema fremgår af bilag 23.

Desuden blev der på mødet efterspurgt supplerende information omhandlende hvor og hvilke relevante oplysninger, der findes for afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Oplæg "Guide til bestyrelsesmedlemmer" er vedlagt som bilag 24. Guiden indeholder aktive link til diverse hjemmesider og vil derfor lille digitalt på SAB's hjemmeside.

På repræsentantskabsmødet i januar 2020 blev der stillet forslag om at rolle og ansvarsfordelingen mellem driften, afdelingsbestyrelserne, organisationsbestyrelse og administration skal tydeliggøres. På denne baggrund er der udarbejdet et skema/oversigt, der dels har til formål at give et overblik over kompetencefordeling i beboerdemokratiet samt illustrere snitflader ud fra en række udvalgte eksempler. Administrationen vil løbende opsamle yderligere relevante eksempler på snitflader med henblik på understøttelse af samarbejdet mellem bl.a. afdelingsbestyrelse og driften.

For at tydeliggøre kompetencefordelingen og derigennem styrke samarbejdet mellem hhv. administrationen, organisationsbestyrelsen, afdelingsbestyrelserne og den daglige drift planlægges en vifte af indsatser til udrulning i 2021.

Det nuværende samarbejde med afdelingsbestyrelserne varierer meget fra sted til sted og der kan derfor ses et behov for en differentieret tilgang til udrulning af materialet.

Mulige tiltag:

- Præsentation og drøftelse af materialet på et møde mellem driften og afdelingsbestyrelsen f.eks. på et bestyrelsesmøde.
- Fælles temaaften om snitflader og kompetencefordeling i beboerdemokratiet
- Introduktionsmøde for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer om bestyrelsesarbejde, kompetencefordeling og snitflader

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

- Workshop-forløb med ekstern facilitator til at understøtte dialog om samarbejde og snitflader.
- Inddrage områdekontaktpersoner i tilrettelæggelse samt udrulning af tiltag. Dette kan bl.a. bidrage til at tydeliggøre organisationsbestyrelsens rolle i forhold til afdelingernes drift.

Ud fra en vurdering af den enkelte afdelings lokale behov kan ovenstående tiltag tænkes som selvstændige tiltag eller ses i kombination med hinanden.

Den videre proces

Materialet vil med afsæt i ovenstående tilgange blive præsenteret for afdelingsbestyrelserne i løbet af 2021. Prioritering af tiltag vil tage udgangspunkt i en vurdering af den enkelte afdelings behov samt dialog med afdelingsbestyrelserne.

Bilag 23: Snitflader og kompetencefordeling – skema

Bilag 24: Guide til bestyrelsesmedlemmer

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Organisationsbestyrelsen ønskede at punktet vedr. indgåelse af kontrakter udbygges, men havde derudover ingen bemærkninger til materialet.

Organisationsbestyrelsen opfordrede til at materialet indarbejdes i kurset "Ny i bestyrelsen", der afholdes i KAB-regi.

Sager til orientering

19. Analyse af lejetab i SAB for regnskabsåret 2019/2020

Regnskabet for SAB viste, at der i budgetåret 2019/2020 har været et samlet lejetab på ca. 3,5 mio. kr. Året før var det samlede lejetab på ca. 1,87 mio. kr. Administrationen har udarbejdet en analyse af lejetabet med udgangspunkt i en kategorisering af forskellige lejetabsformer.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Herunder følger en nærmere beskrivelse af lejetabstyperne med fokus på årsagerne samt en angivelse af de handlemuligheder der er i forhold til at mindske fremtidigt lejetab.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Istandsættelse – samlet lejetab i perioden er opgjort til ca. 110.000 kr.

Lejetabet opstår typisk i ældre afdelinger i forbindelse med udskiftning af eksempelvis udtjente køkkener eller gulve. Lejetabet kan forebygges ved en indsats der øger ejendomskontorernes fokus på at igangsætte arbejdet hurtigst muligt efter lejemålet er fraflyttet.

Mislighold - samlet lejetab i perioden er opgjort til ca. 40.000 kr.

Lejetabet opstår når den tidligere lejer har misligholdt lejemålet i en sådan grad at istandsættelse ikke er muligt indenfor fristen før der kommer en ny lejer. Lejetabet kan i nogen omfang forebygges ved en indsats, der øger ejendomskontorernes opmærksomhed på lejligheder, hvor der kan være mistanke om mislighold og indlede en dialog med beboeren.

Sammenlægning af lejligheder - samlet lejetab i perioden er opgjort til ca. 250.000 kr.

Lejetabet opstår i de afdelinger hvor sammenlægning af lejligheder er muligt. Lejetabet kan opstå af flere årsager – dels kan den kommunale sagsbehandling trække ud, men det sker også, at huslejen ikke får ændret betalingen så lejeren selv efter indflytning i den sammenlagte lejlighed kun betaler for en husleje, eller at boligerne står tomme lang tid før processen for lejlighedssammenlægning igangsættes. Lejetabet kan forebygges ved øget fokus på at sikre hurtige og korrekte processer i forbindelse med lejlighedssammenlægninger.

Dødsboer – samlet lejetab i perioden ca. 160.000 kr.

Lejetabet opstår når skifteretten er længe om at frigive en bolig efter dødsfald. Dette er typisk en udfordring i ældreboligafdelinger, hvor der er mange dødsboer, men forekommer også i familieboligafdelinger. Det er umiddelbart svært at gøre noget for at komme dette lejetab til livs.

Lukket af politiet – samlet lejetab i perioden ca. 50.000 kr.

Lejetabet opstår når politiet i forbindelse med igangværende efterforskning afspærrer boligen. Det er ganske få sager der af denne type – her 2 forskellige sager. Det er umiddelbart svært at gøre noget for at komme dette lejetab til livs.

”Springere” og almindelig udlejningsprocedure – samlet lejetab for perioden ca. 350.000 kr.

Lejetabet opstår fordi der ofte kræves mange fremvisninger før en bolig er udlejet. Hvis ingen fra første tilbuds runde siger ja tak, skal boligen sendes i tilbud igen, hvilket er tidskrævende, da der skal være svarfrister der muliggør, at interesserede lejere kan få fremvist boligen før de siger ja tak. Det er umiddelbart svært at gøre noget for at komme dette lejetab til livs. Der skal dog være løbende fokus på, at tilbud sendes ud til tilstrækkelig mange.

Udlejning på korttidskontrakter i Humlevænget og Skyttevænget – samlet lejetab ca. 400.000 kr.

Lejetabet opstår i forbindelse med længere udlejningsprocedurer når boligerne lejes ud gennem CIU. Lejetabet overføres til de respektive byggesager. Fremadrettet skal det undersøges

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

om målgruppen for de midlertidige boliger skal udvides til at være andre end blot studerende, da der pt. er mange midlertidige boliger på markedet, samtidigt med at det generelle pres på studieboligerne i København jf. CIU er faldende.

Tingbjerg/Utterslevhuse – samlet lejetab i perioden ca. 850.000 kr.

Lejetabet skyldes dels, at det er svært at udleje boligerne i Tingbjerg/Utterslevhuse grundet de skærpede fleksible kriterier i området jf. ghettolovgivningen. Derudover opstår der tomgang i flere situationer hvor kommunen er længe om at give tilladelse til omdannelse af lejemål til andre formål.

Genhusning Livornoparken – byggesag – lejetab ca. 170.000 kr.

Lejetabet opstår i forbindelse med en nu afsluttet byggesag, hvor der har været boliger i afdelingen, som er anvendt til midlertidig genhusning af beboerne. Lejetabet overflyttes til byggesagen.

Tab på udlejning af ungdomsboliger via CIU – samlet lejetab ca. 110.000 kr.

Lejetabet formodes at skyldes, at ungdomsboligerne skal sendes i udbud flere gange end normalt grundet mindre søgning end normalt. CIU har i marts 2021 orienteret KAB om, at corona situationen har medført en ændring i de unges boligsøgning blandt andet fordi der ikke er så mange udenlandske studerende, som normalt, og blandt andet fordi flere studerende vælger ikke at flytte til København, fordi uddannelsesinstitutionerne kun tilbyder fjernundervisning. Problemet kan derfor forventes at være større i indeværende regnskabsår.

Tab på udlejning af bilejemål – samlet lejetab i perioden ca. 370.000 kr.

Lejetabet skyldes mangel på udlejning af registrerede lofts- og kælderrum, samt garager. Lejetabet kan forebygges ved dels at lave en indsats i de berørte afdelinger i forhold til at gøre opmærksom på muligheden for at leje bilejemål og dels ved at nedlægge/inddrage bilejemål i de afdelinger, hvor der ikke er basis for udlejning.

Tab af forbrugsafgifter – samlet lejetab ca. 45.000 kr.

Forbrugsafgifter i tomgangsperioden dækkes også af dispositionsfonden.

Tab på udlejning af erhverv – samlet lejetab på ca. 150.000 kr.

Størstedelen af lejetabet skyldes at kommunen har været længe om at give tilladelse til ombygning af de to gamle lægeklinikker i Midtfløjene.

Tab af udlejning af institutioner – samlet lejetab på ca. 175.000 kr.

Lejetabet skyldes, at Københavns kommune opsagde aftalen om børneinstitution i Fynshuse pr. 1. januar 2020. Lejemålet står fortsat tomt, men er en del af den fremrykkede helhedsplan som organisationsbestyrelsen godkendte i november 2020. Når afdelingen har godkendt skema A vil lejetabet overgå til byggesagen.

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Videre proces

Administrationen vil følge op på de enkelte typer af lejetab med fokus på de i sagsfremstillingen nævnte handlemuligheder.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at administrationen har gennemgået samtlige udlejninger, hvor der er opstået lejetab. KAB har dækket udgifterne i de sager, hvor administrationen i KAB er skyld i lejetabet. Det samlede beløb er cirka 500.000 kr. Annette Birkov orienterede ligeledes om, at driften fremadrettet vil være opmærksom på, hvordan lejetab i forbindelse med eksempelvis mislighold, springere og udskiftning af køkkener kan minimeres yderligere.

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning. Organisationsbestyrelsen ønsker at få en løbende orientering omkring lejetabet i Tingbjerg/Utterslevhuse.

20. Effektiviseringsaftale

Organisationsbestyrelsen besluttede på mødet den 19. februar 2021 at der fremadrettet skal være et fast punkt på dagsorden vedrørende status på arbejdet med at nå målene i effektiviseringsaftalen.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Sagsfremstilling

Administrationen har i forbindelse med forberedelsen af den årlige styringsdialog udarbejdet handlingsplaner for 15 afdelinger, der i Styringsdialogens opgørelse fremstår som røde. Røde afdelinger defineres ved at de har en effektiviseringsgrad på under 80%. I målingen tages der alene udgangspunkt i 7 fastsatte driftskonti og oversigten over afdelingerne er således ikke identisk med oversigten over de afdelinger, der generelt ikke har nået besparelseskraevne i perioden 2014-2020.

De 7 konti, der indgår i målingen i forbindelse med styringsdialogen er:

Konto 109 – renovation

Konto 110 – forsikringer

Konto 111 – energiforbrug

Konto 112 – administrationsbidrag

Konto 114 – renholdelse

Konto 115 – almindelig vedligeholdelse

Konto 117 og 122 – netto udgift ved istandsættelse ved fraflytninger samt henlæggelser

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

De første handleplaner indeholder en evaluering af opnåede besparelser i perioden 2014 – 2020 samt en opgørelse over forventede besparelser, der endnu ikke er realiseret.

I enkelte planer er medtaget nye initiativer, men overordnet set afventes den aftalte proces med blandt andet involvering af afdelingsbestyrelser og resultatet af beboerundersøgelsen.

Bilag 25: Eksempel på handleplan for en rød afdeling – til brug for styringsdialogen.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

Sanne Kjær orienterede i forlængelse af drøftelsen om, at KAB har stor fokus på at sikre medarbejderne tryghed i ansættelsen, og at KAB har fokus på at hjælpe organisationerne med at skabe muligheder for effektiviseringer på eksempelvis indkøb.

Organisationsbestyrelsen besluttede, at der på et tidligt tidspunkt skal tages stilling til hvilke elementer, som skal prioriteres i forbindelse med de fremadrettede effektiviseringsindsatser, samt at effektiviseringerne og strategien i forhold til at nå målene skal sættes i forhold til SAB's målsætningsprogram.

21. Orientering fra administrationen

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

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

Annette Birkov orienterede om, at KAB fortsat afventer en udmelding omkring forsamlingsforbuddet i forhold til at kunne planlægge afholdelse af afdelingsmøder og repræsentantskabsmødet, der pt. er fastsat til afholdelse den 20. maj 2021. Såfremt det er muligt at indkalde med 4 ugers varslings jf. vedtægterne.

Annette Birkov orienterede om, at der arbejdes på at indlemme Voldboligerne i et af driftsfællesskaberne på Amager. Administrationen vil snarest fremlægge forslag hertil samt evaluering af de eksisterende driftsfællesskaber og eventuelt oplæg til øvrig justering af driftsfællesskaberne i al almindelighed.

22. Orientering fra formandskabet

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

SAB

Møde den 12. april 2021

Udsendt den 15. april 2021

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

Beslutning

John Sørensen orienterede om mulig kommende byggesag i Bispebjerg samt møde om fordeling af byggeretter på Amager Fælled.

John Sørensen orienterede om, at tivolituren i juni og seminaret for afdelingsbestyrelser i september vil blive afholdt som sædvanligt hvis muligt.

Frank Sass orienterede om, at han har deltaget i et møde med afdelingsbestyrelsen i Wittenberghus og driften. Der er optimisme hos alle parter i forhold til at de aktuelle samarbejdsudfordringer kan løses.

23. Eventuelt

Pernille Høholt-Larsen orienterede om, at der i Tingbjerg køres en forsøgsordning hvor driftschefstillingen afskaffes, men hvor der i stedet er et delt lederskab mellem de to driftsledere og Lene Vennits som byudviklingschef.

Pernille Høholt-Larsen orienterede om udfordringer med hjemmehjælp i forbindelse med renovering af faldstammer og stigestreng. Annette Birkov orienterede om, at der skal findes individuelle løsninger i samarbejde med kommunen.

Bjørn Olsen ytrede ønske om, at der fremadrettet afholdes nogle møder i organisationen uden deltagelse af KAB med henblik på at sikre mere selvstændige politiske drøftelser på bestyrelsesniveau. Frank Sass anbefalede, at der indføres samme fremgangsmåde som i KAB's bestyrelse, hvor der på hvert møde er et punkt, hvor alle KAB's ansatte, der ikke er medarbejderrepræsentanter i bestyrelsen, forlader mødet. John Sørensen opfordrede til, at der fremadrettet er et fast punkt på dagsordenen efter eventuelt, der hedder "Bestyrelsens Tid", hvor det kun er bestyrelsesmedlemmer, der deltager.

Pernille Høholt-Larsen spurgte, hvornår det nye hus er indflytningsklart. Sanne Kjær orienterede om, at det forventes indflytningsklart midt i juni.

Bjarne Krohn efterspurgte drøftelse af kontaktpersonernes rolle. John Sørensen opfordrede til, at punktet tages op på det kommende møde i organisationsbestyrelsen.