

Når SAB Bygger og Renoverer

Indhold

Forord – En samlet tilgang til renovering og nybyggeri i SAB	2
Byggeri og renoveringer i SAB i tal	4
Beboerdemokratiske fora i en byggesag	8
8 aktuelle udfordringer for renovering og nybyggeri	11
Udfordring 1: Mangel på transparens.	11
Udfordring 2: Økonomiske udfordringer på organisationsniveau	11
Udfordring 3: En ældre bygningsmasse med stort vedligeholdelseefterslæb	12
Udfordring 4: Mange afdelinger henlægger for lidt	13
Udfordring 5: Nye driftsstøtteordninger fra Landsbyggefonden	13
Udfordring 6: Rammebeløbet for alment nybyggeri i København er for lavt	13
Udfordring 7: uensartet rådgivning fra KAB	14
Udfordring 8: varierende kompetencer til at løfte opgaven med store vedligeholdelsesopgaver	14
Principper for tildeling af egen trækingsret	15
Principper for genhusning	19
Principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelser	20

Forord – En samlet tilgang til renovering og nybyggeri i SAB

SAB har i en årrække stået overfor nogle økonomiske og organisatoriske udfordringer, som har voldt dilemmaer, der til tider har været svære at komme igennem. Flere af disse udfordringer fortsætter og vil være en del af SAB i mange år. At det er relativt alvorlige udfordringer, der kræver, at vi ændrer på en praksis, vi har haft i efterhånden mange år, er uundgåeligt. Derfor vil vi gerne drøfte de eksisterende og kommende udfordringer med afdelingerne.

Inden udfordringerne og dilemmaerne præsenteres, vil vi gennemgå, hvordan SAB er bygget op og hvad boligorganisationen hviler på. Alt sammen for at skabe et fælles udgangspunkt for forståelsen af, hvad vi står overfor og hvordan vi sammen kan komme igennem dem uden at give kald på de principper og værdier som er grundstenene for et stærkt SAB.

SAB blev sat i verden under 2. verdenskrig, hvor selskabet byggede tusindvis af sunde boliger til trængende københavnere. Fundamentet blev skabt for et boligselskab, hvor sammenhold og solidaritet er mørtel – og det fundament skal SAB bygge videre på, når selskabet i dag bygger nyt og renoverer, da de fysiske forhold skal afspejle og understøtte det sociale boligselskabs værdier:

- **Vi har plads til alle**

Det er en styrke, at vi rummer alle – ung og gammel, rask og syg, rig og fattig. Enhver kan bo hos os, og vi arbejder altid med at få det til at fungere.

- **Vi støtter fællesskaber**

Det nære, det personlige, det hjælpsomme, det tilfældige, det givende, det initiativrige, det skabende, det lokale, det tværgående, det store – for sammen kan vi mere.

- **Vi vil bidrage til et godt miljø**

Vi forandrer for at tage hensyn til mennesker, dyr og planter og gøre en positiv forskel.

SAB's tilgang til byggeri og renovering tager udgangspunkt i SAB's overordnede værdisæt og har derudover til formål at konkretisere mål 1 i SAB's målsætningsprogram "de 7 mål", som blev godkendt af repræsentantskabsmødet i 2019.

Mål 1: SAB skal være et boligselskab med sunde, tidssvarende og bæredygtige boliger med et godt bomiljø.

Dokumentet skal skabe en samlet og fokuseret ramme for byggeri i SAB – med det mål for øje at selskabet og dermed beboerne samlet set får mest for pengene, og at byggesagerne bidrager til de overordnede værdier og mål for selskabet.

Dokumentet er primært til:

- **SAB**
- Organisationsbestyrelsen
- Afdelingsbestyrelserne
- Repræsentantskabet
- **KAB og eksterne samarbejdspartnere**
- BYG, projektledere, kundecenter mfl. i KAB
- Udviklere, entreprenører m.fl., der bygger og/eller renoverer for og i samarbejde med SAB

Sekundært:

Beboerne i SAB, KAB-Fællesskabet, almen sektor, Københavns Kommune, andre kommuner, fonde, lokalområder mfl.

Dette dokument er et udkast, som bl.a. er blevet til på baggrund af drøftelserne på repræsentantskabsmødet i januar 2024, ved forårets områdemøder og ved arrangementet om følgegruppernes rolle og transparens i juni 2024. I løbet af efteråret 2024 drøftes udkastet med afdelingsbestyrelserne med henblik på endelig fremlæggelse for repræsentantskabet i januar 2025.

Med venlig hilsen

SAB's udvalg for byggeri og renovering

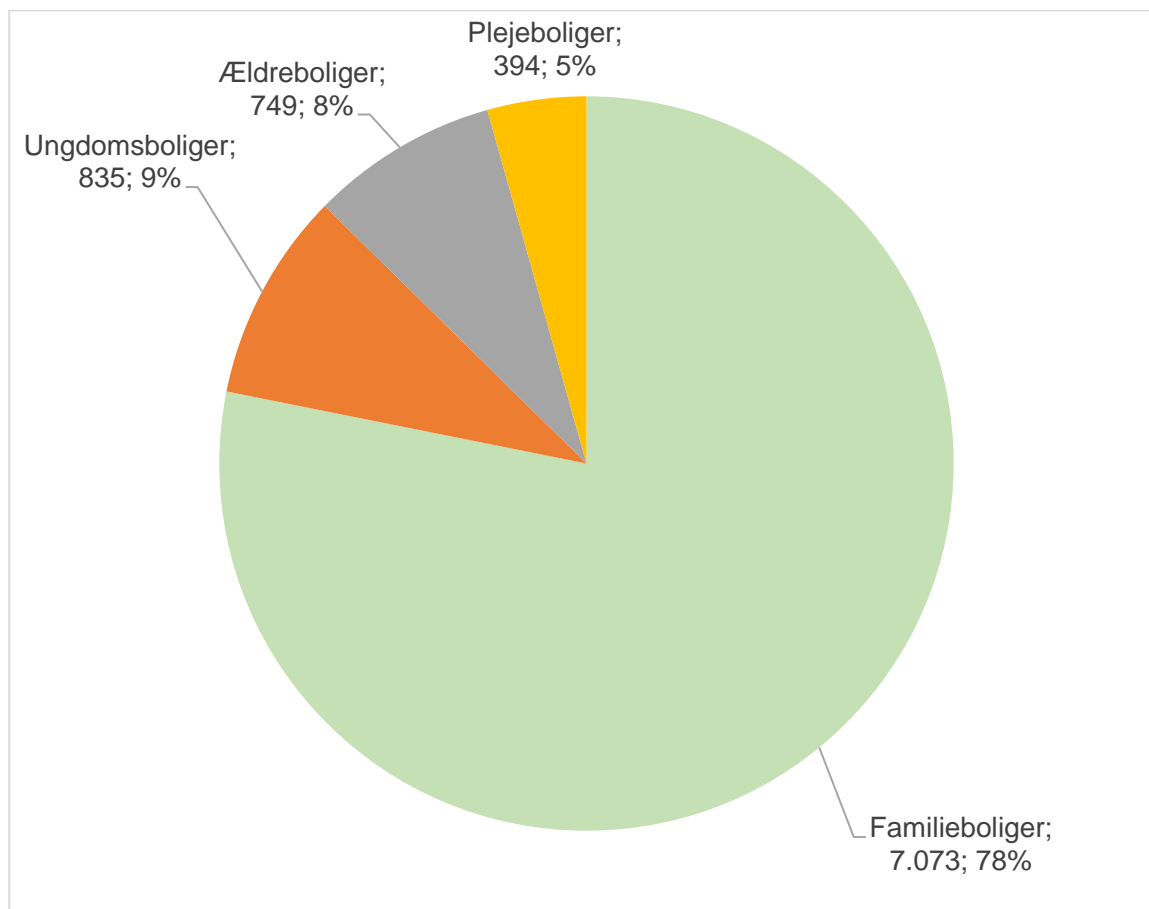
Byggeri og renoveringer i SAB i tal

Fordeling af boligtyper

Der er i alt 9.051 boliger i SAB. Herudover er der 96 erhvervslejemål og 20 institutionslejemål.

Godt og vel 4/5 del af boligerne er familieboliger, mens resten fordeler sig på ungdomsboliger (inkl. om-mærkede), ældreboliger og plejeboliger. Nedenfor ses fordeling af boligtyper.

Boligtyper	Antal boliger	i %
Familieboliger	7.073	78,1%
Ungdomsboliger	835	9,2%
Ældreboliger	749	8,3%
Plejeboliger	394	4,4%
I alt	9.051	100,0%



Demografiske forhold - beboersammensætning

Samlet set bor der 14.591 personer i SAB's afdelinger. Overvejende del af beboerne udgør 30-64 år. Neden for ses fordelingen af beboersammensætning.

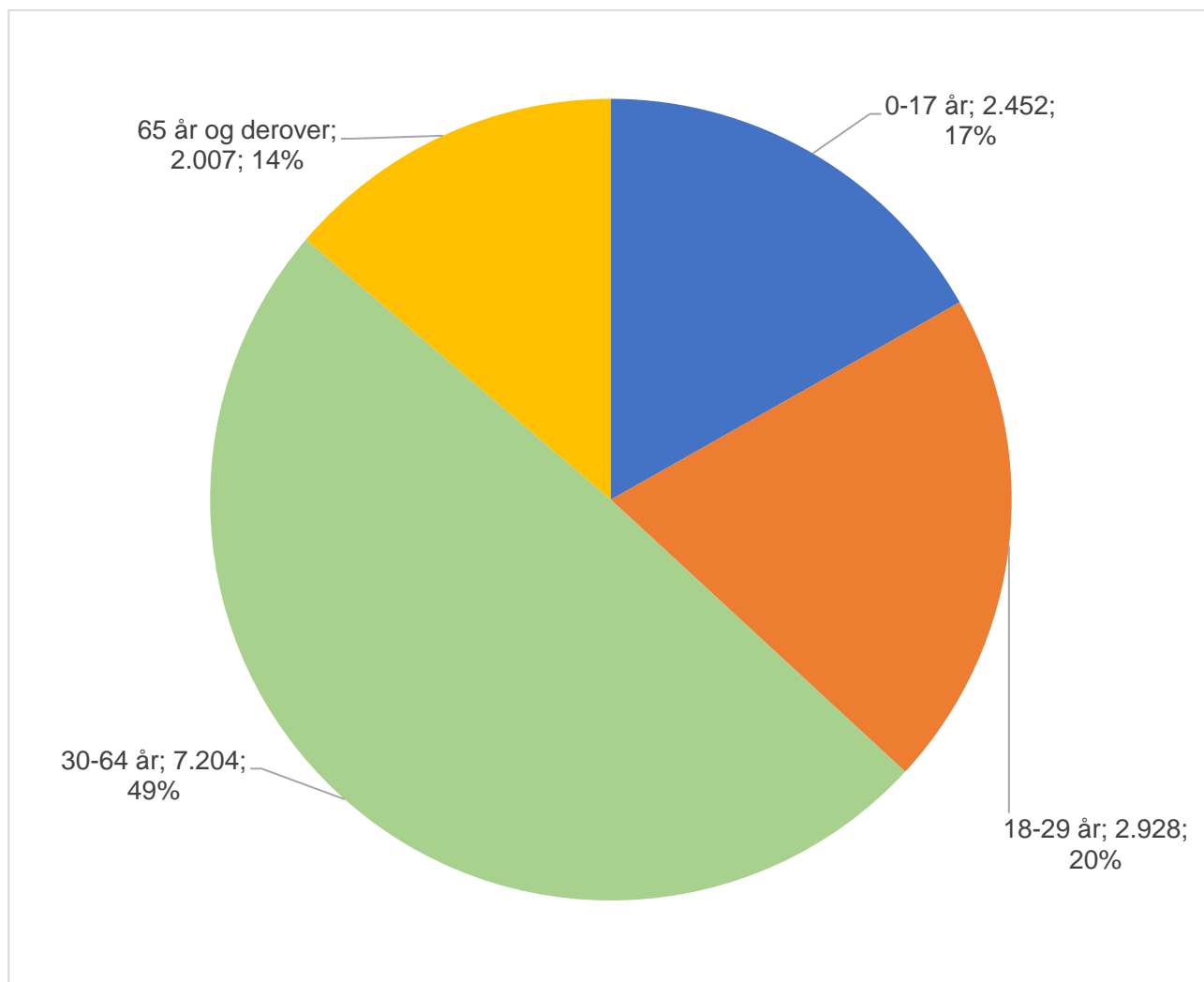
0-17 år: 2.452 personer, hvilket udgør 17%.

18-29 år: 2.928 personer, hvilket udgør 20%.

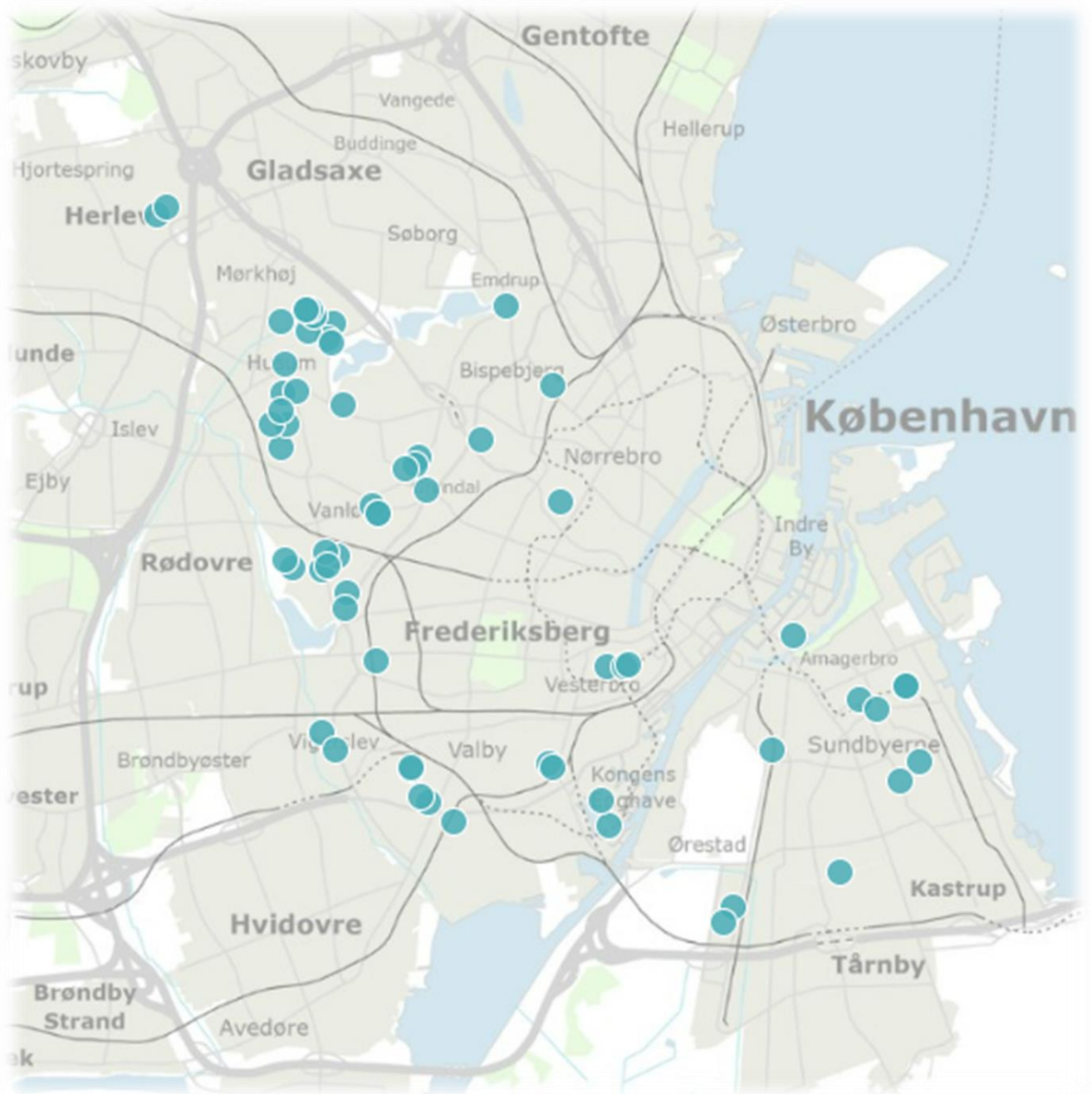
30-64 år: 7.204 personer, hvilket udgør 49%.

65 år og derover: 2.007 personer, hvilket udgør 14%.

Kilde: Data fra Danmarks Statistik. Opdateret den 15. juni 2023.



Geografisk spredning af boligafdelinger



Hvor stor en renoveringsportefølje ligger i fremtiden (5,10,20,30 år)?

Samlet set ligger der en budgetsum på ca. 5,352 mia. kr. ude i fremtiden.

Renoveringsporteføljen er en opsummering af kommende opgradering og forbedring af eksisterende bygningsdele og tekniske installationer, med det formål at øge deres værdi og/eller gøre dem mere bæredygtige og tidssvarende.

Det samlede renoveringsbehov udgør estimeret budget, og hertil vil der indgå henlæggelser fra afdelingerne, som medfinansiering samt realkreditfinansiering.

Inden for de næste 5 år ligger der i porteføljen for 5.278 mia. kr. som primært vedrører fysiske helhedsplaner.

Neden ses en oversigt over forventet budgetsum, der forventes at blive brugt i fremtiden.

Tidshorizont	Budget i kr.
5 år i fremtiden	5.278.380.838
10 år i fremtiden	62.769.000
20 år i fremtiden	11.288.000
I alt	5.352.437.838

Beboerdemokratiske fora i en byggesag

Repræsentantskabet

Af SAB's vedtægter fremgår det, at repræsentantskabet som øverste myndighed har beslutningskompetencen i forhold til bl.a. væsentlige forandringer af afdelingernes ejendom, grundkøb samt iværksættelse af nybyggeri (SAB's vedtægter § 4, stk. 5). Den kompetence, som er tillagt repræsentantskabet i vedtægternes § 4, stk. 5, er på repræsentantskabsmødet d. 31. januar 2019 dog uddelegeret til organisationsbestyrelsen, jf. vedtægternes § 4, stk. 6. Dog under hensyntagen til afdelingsmødets forudgående behandling, når dette følger af lovgivningen. Dermed har repræsentantskabet i hovedreglen ingen særlig rolle i forbindelse med iværksættelse af nybyggeri og renovering – medmindre organisationsbestyrelsen aktivt vælger at spørge repræsentantskabet – f.eks. ved brug af den såkaldte call-in bestemmelse¹.

Organisationsbestyrelsen

Når SAB bygger, er det boligselskabet og ikke den enkelte afdeling, der er bygherre. Da organisationsbestyrelsen er øverste ansvarlige for boligselskabet, er det også organisationsbestyrelsen, der har det juridiske og økonomiske ansvar for projektet. Det betyder, at det er organisationsbestyrelsen, der godkender budgettet og giver grønt lys til, at renoveringen kan sættes i gang.

Afdelingsmødet

Godt nok er det organisationsbestyrelsen, som formelt godkender og igangsætter et renoveringsprojekt. Men før organisationsbestyrelsen gør det, skal projektet godkendes af beboerne på et afdelingsmøde. Det er også her, beboerne godkender økonomien og den huslejestigning, som renoveringen medfører.

Følgegruppen

Til ethvert renoveringsprojekt, bliver der nedsat en følgegruppe. Formelt er følgegruppen nedsat af organisationsbestyrelsen og følger renoveringen i det daglige på vegne af organisationsbestyrelsen. Det er organisationsbestyrelsen, som beslutter, hvilken kompetence følgegruppen skal have. Følgegruppen er dermed organisationsbestyrelsens (bygherres) øjne og ører i en byggesag. I afsnittet om følgegruppen er det angivet hvilke rammer SAB har besluttet for følgegrupperne i SAB. Følgegruppen opererer således inde for det mandat, der er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde og tildelt af organisationsbestyrelsen.

¹ Almenboliglovens § 37, stk. 4-6 giver boligorganisationens øverste myndighed adgang til at træffe beslutning om iværksættelse af nedenstående nødvendige foranstaltninger, hvis afdelingsmødets godkendelse ikke kan opnås, eller forslaget forkastes ved urafstemning: større renoveringsarbejder, større energibesparende foranstaltninger, boligsociale helhedsplaner og fremtidssikring af bebyggelsen.

Organisering af en byggesag – øvrige parter

KAB

I en renovering er der en lang række administrative opgaver. Som bygherre lægger man de opgaver over til en såkaldt byggeforretningsfører. Det er den rolle, KAB varetager.

Som byggeforretningsfører er det KAB's opgave at designe den bedst mulige proces, drive den fremad og sikre, at alle væsentlige forhold forelægges følgegruppen til beslutning.

Helt overordnet kan man inddele de opgaver, KAB udfører, i to dele: projektledelse og økonomistyring.

Projektledelse: Til ethvert projekt tilknytter KAB en projektleder, som sørger for at drive processen. Projektlederen er den gennemgående person i hele forløbet. Projektlederen knytter alle tråde sammen og sørger for at koordinere med kundecentre og stabsfunktioner, når der er behov for det. Ikke mindst er projektlederen jeres kontaktperson. En meget vigtig rolle for projektlederen er at sørge for, at der bliver holdt de nødvendige møder i følgegruppen, og at møderne er velstrukturerede og effektive.

Det er projektlederen, som sikrer, at I som følgegruppe får forelagt alle væsentlige forhold til beslutning, og at I løbende er informeret om sagens udvikling.

Det er også projektlederens opgave at bidrage til en god proces for involvering af beboerne i afdelingen. Herunder at beboerne løbende er informeret om udviklingen i renoveringen og sikre en god afvikling af beslutningen om renoveringen på afdelingsmøde. Projektlederen har kontakten med rådgiverne og arbejder sammen med rådgiverne om at finde de bedste løsninger. Projektlederen har desuden kontakten til kommunen og Landsbyggefonden.

Læs mere om processen og KAB's rolle i folderen "Byggesagens fem faser".

Økonomistyring: Økonomien i en renovering er en ganske kompliceret sag. Der skal søges om midler og regnes på, hvad der kan finansieres af Landbyggefonden, egen trækingsret, Landsdispositionsfonden og boligselskabets egen dispositionsfond. På den baggrund bliver budgettet udarbejdet. Derefter optager KAB byggelån og betaler fakturaer undervejs.

Afslutningsvis udarbejder KAB det endelige regnskab og regulerer huslejen med den stigning, renoveringen medfører.

En god økonomistyring er afgørende for at sikre den rigtige husleje.

Boligservice: Ved projektering skal ejendomskontorets erfaringer med drift indarbejdes, så de løsninger, man finder frem til, er til at vedligeholde og drifte i hverdagen. Når en renovering går i gang, skal der også etableres en byggeplads. Det betyder, at de fysiske forhold i afdelingen ændrer sig, og det giver ofte nye opgaver til ejendomskontoret.

Under renoveringen vil der være en lang række praktiske forhold, hvor beboerne henvender sig på Boligservice. Derfor skal Boligservice hele tiden være godt informeret om status på byggesagen. I de større renoveringer kan opgaven med at besvare henvendelser fra beboere være så stor, at man ansætter en beboerkoordinator.

Rådgivere

I ethvert projekt vil der være rådgivere tilknyttet. Rådgiverne er arkitekter, ingeniører og andre tekniske eksperter. De gennemfører forundersøgelser, tegner projektet, beregner konstruktionen, udarbejder

budget, sikrer byggetilladelse, udarbejder beskrivelse af byggeriet til udbudsmaterialet og entreprenøren m.m. I byggefasen har rådgiverne kontakten til entreprenøren og fører tilsyn med byggesagen.

Entreprenøren(e)

Er dem, der udfører byggeriet. Afhængigt af om det er en totalentreprise, hovedentreprise eller fagen-
treprise kan der være én eller flere entreprenører.

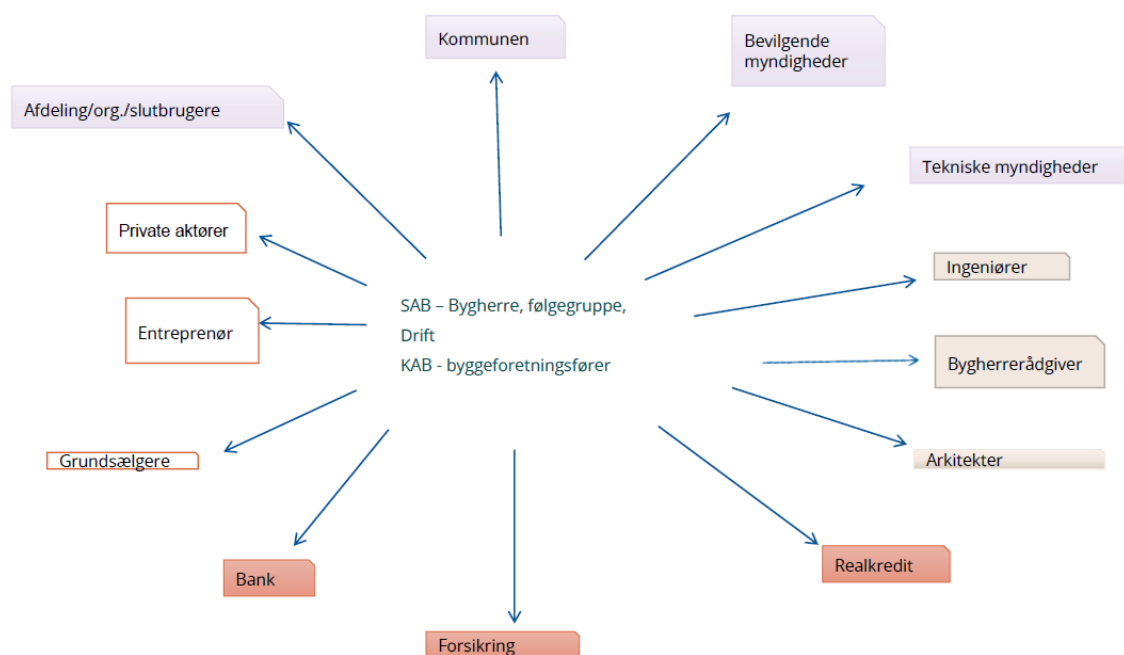
Kommunen

Skal godkende projektet, budget, finansiering og de afledte konsekvenser for huslejen i afdelingen. Det er også kommunen, der giver byggetilladelse.

Landsbygefonden

Bevilliger støtte til renoveringen efter ansøgning. Skal som kommunen godkende projektet, finansiering og regnskab.

BYGGESAGENS PARTER - ØVRIGE



8 aktuelle udfordringer for renovering og nybyggeri

Udfordring 1: Mangel på transparens.

Som organisationsbestyrelse oplever vi ofte, at I som afdelingsbestyrelser har svært ved at gennemskue baggrunden for de beslutninger, som vi tager. Det gælder ikke mindst, når vi beslutter at igangsætte byggesager – eller når den lokale driftschef anbefaler igangsættelse af en renoveringssag i afdelingen.

At processen bag byggeri og renovering kan være svær at gennemskue, blev tydeligt på repræsentantskabsmødet i januar 2024, hvor der var stor opbakning til et forslag om, at organisationsbestyrelsen skal arbejde for, at der bliver en større grad af transparens i beslutningsprocesserne omkring renovering.

”Princippet for nybyggeri og renovering” har netop til formål at tydeliggøre de pejlemærker, der fremadrettet skal være styrende for beslutningerne om byggeri og renovering – både i organisationsbestyrelsen og på afdelingsniveau.

Udfordring 2: Økonomiske udfordringer på organisationsniveau

SAB har som organisation 3 ”pengekasser”, hvorfra organisationen kan yde økonomisk tilskud til aktiviteter i afdelingerne, nybyggerier og øvrige aktiviteter såsom udviklingsinitiativer, uddannelse og aktiviteter i beboerdemokratiet.

Dispositionsfond: I alle almene boligorganisationer skal der etableres en dispositionsfond, som boligorganisationerne skal indbetale til i form af bidrag fra alle boligorganisationens afdelinger. Bidraget er obligatorisk, indtil fonden har nået en minimumsstørrelse.

Dispositionsfonden er en økonomisk buffer, der kan træde til, hvis boligorganisationen eller en eller flere af dens afdelinger, oplever økonomiske problemer, som truer driften. Det kan for eksempel være økonomiske tab, som skyldes problemer med at få udlejet boligerne. Fonden kan ligeledes yde støtte til forbedringer eller moderniseringer i boligafdelingerne. Støtten kan gives i form af tilskud, lån, løbende støtte eller en kombination af disse.

Dispositionsfondens vigtigste indtægtskilder er:

- afdelingsbidrag opkrævet fra lejerne over huslejen.
- likvide midler, der opstår i forbindelse med udamortiserede prioriteter, idet huslejen ikke reduceres samt forrentning af indestående midler.

Derudover er der en række mindre indtægtskilder. Det drejer sig om nettoprovenu i forbindelse med likvidation af en afdeling eller afståelse af en del af en afdeling, provenu af visse former for lånoptagelse, likvide midler, der er overført fra boligorganisationens arbejdskapital, visse overskud fra boligorganisationens og afdelingernes drift, og friværdis mv. af boligorganisationens ejendom.

SAB er i de kommende år i en situation, hvor dispositionsfonden vil være under økonomisk pres. Det skyldes, at SAB i 2022 måtte ophæve selskabets kontrakt for byggeriet af Det nye Sølund med den daværende totalentreprenør. Der er aktuelt en voldgiftssag, men uanset resultatet vil der være en ekstraregning i størrelsesordenen 400 mio. kr. De ekstra mio. kr. skal finansieres uden om byggesagen, og SAB har indgået en særlig aftale med Landsbyggefonden om, at de skal finansieres via selskabets dispositionsfond. Aftalen er godkendt af Københavns Kommune. Der er ikke midler til rådighed i dispositionsfonden i den størrelsesorden, og derfor bliver der optaget lån i afdelingerne, der modsvarer tabet på Det nye Sølund. Ingen afdelinger vil mærke det eller tabe penge og kan fortsætte aktivitetsniveauet som planlagt. Selskabet betaler det fulde beløb tilbage krone for krone og betaler også den forrentning, afdelingen ville have fået, hvis pengene fortsat var finansieret. Men det betyder, at SAB som organisation vil have begrænset mulighed for at igangsætte og støtte nye aktiviteter herunder f.eks. nybyggerier. Det samlede lån forventes tilbagebetalt i løbet af 15-20 år

Arbejdskapital: Almene boligorganisationer kan opbygge en arbejdskapital af overskud fra organisationens drift og særlige bidrag fra afdelinger og administrerede organisationer. Arbejdskapitalen står til rådighed for boligorganisationen som likvid pengebeholdning til håndtering af udlæg, opstart af projekter, imødegåelse af tab, tilskud til afdelingerne mv. Der er ikke fastsat særlige regler for arbejdskapitalens anvendelse. Arbejdskapitalen opbygges ved overførsel af overskud fra boligorganisationens drift, som ikke går til dækning af tidligere års underskud. Et sådant overskud opstår overvejende som følge af nettorenteindtægter i forbindelse med boligorganisationens kapitalforvaltning. Der er ikke fastsat mere præciserende regler for arbejdskapitalens anvendelsesformål, men det er forudsat, at dens midler anvendes inden for almenboliglovens generelle formålsbestemmelser, sideaktivitetsregler mv.

SAB har de senere år ikke opkrævet afdelingerne bidrag til arbejdskapitalen, og midlerne på arbejdskapitalen er relativt beskedne. Det er derfor sandsynligt, at det bliver nødvendigt at opkræve bidrag til arbejdskapitalen af afdelingerne.

Egen trækningsret i Landsbyggefonden: Landsbyggefonden kan yde tilskud til almene boligorganisationer til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder mm. Boligorganisationen har fortrinsret til tilskud fra fonden indenfor en andel af de indbetalinger organisationens byggefond har foretaget. Det er altså vores egne penge, som vi kan søge om at få udbetalt som tilskud til aktiviteter i afdelingerne.

Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder.

SAB har i mange år tildelt egen trækningsret ud fra klare prioriteringer af blandt andet fremme af energioptimerende tiltag, tiltag der fremmer arbejdsmiljø – ikke mindst skaktlukninger – samt medfinansiering i forbindelse med større renoveringer (helhedsplaner). På det seneste har vi som organisation oplevet, at Landsbyggefonden i øget grad stiller krav om, at vi anvender egen trækningsret til finansiering af helhedsplaner, hvilket betyder, at vi i de kommende år forventer et øget pres på beholdningen og behov for en skarpere prioritering af midlerne, fordi vilkårene har ændret sig.

Udfordring 3: En ældre bygningsmasse med stort vedligeholdelseefterslæb

Mange af SAB's afdelinger er opført i årene efter krigen og står i de kommende år overfor betydelige vedligeholdelsesbehov. Der er stor variation af, hvor gode afdelingsbestyrelserne gennem tiden har været til at sikre vedligeholdelse af bygningsmassen. Nogle afdelinger står knivskarpt, selvom de har mange år på bagen. Andre er i en mere faldefærdig stand. Principper for byggeri og renovering har til

formål at skitsere de pejlemærker, som afdelingsbestyrelserne og den lokale drift skal arbejde henimod for at sikre en god løbende og fremadrettet vedligeholdelse og fremtidssikring af afdelingerne.

Udfordring 4: Mange afdelinger henlægger for lidt

En af de væsentlige årsager til, at der er stor variation i afdelingernes vedligeholdelsesstand er, at det i lovgivningen har været op til den enkelte afdeling via afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet at beslutte, hvilke renoveringer der skulle igangsættes, herunder at bestemme henlæggelsesniveauet. Det betyder, at der har været en tendens til at holde henlæggelsesniveauet lavt med henblik på en kortsigtet strategi om at sikre en lav og stabil husleje. Den strategi betaler de nuværende lejere for nu.

Med den nye driftsstøttebekendtgørelse fra 2023 blev det fastlagt, at det er organisationsbestyrelsen, der har ansvaret for den løbende drift af afdelingerne, herunder at der henlægges tilstrækkeligt til at gennemføre de nødvendige løbende renoveringer både på den korte og den lange bane. Med principper for byggeri og renovering ønsker organisationsbestyrelsen at sikre, at der fremadrettet kommer en ensartet henlæggelsesstrategi for alle afdelingerne, der sikrer, at der er en optimal balance mellem henlæggelser og vedligeholdelsesniveau, så afdelingerne får højst muligt udbytte af vedligeholdelsestiltag.

Udfordring 5: Nye driftsstøtteordninger fra Landsbyggefonden

I november 2023 udsendte Landsbyggefonden et nyt regulativ om særlig driftsstøtte. Driftsstøtten ydes bl.a. til at sikre en rimelig husleje i forbindelse med gennemførelse af fysiske helhedsplaner. De nye regler medfører en række ændringer. Bl.a. stilles der større krav til boligorganisationernes egenfinansiering, idet boligorganisationerne skal finansiere minimum 1/3 af driftsstøtten f.eks. fra dispositionsfonden.

Driftsstøtten gøres også "flad" modsat tidligere, hvor den havde en nedadgående aftrapningsprofil. Dette skal sikre, at det kun er mest nødvendige arbejder, som gennemføres, og at huslejepåvirkningen er størst fra start pga. lønudviklingen. Hertil kommer en række andre ændringer. Der er vedtaget et nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023), hvor der som noget nyt er indført et loft for, hvor mange midler Landsbyggefonden må prækvalificere for. Formålet er at undgå meget lange ventelister ift. renoveringsstøtten. Hertil kommer, at driftsstøtten også er blevet underlagt en økonomisk ramme.

Alt i alt betyder den nye kurs fra Landsbyggefonden, at det fremadrettet bliver meget sværere at få støtte til fysiske helhedsplaner og renoveringer. Også derfor er det nødvendigt, at SAB arbejder med en strategi for, hvordan afdelingerne fremadrettet kan blive i stand til selv at finansiere det nødvendige vedligehold af bygningsmassen.

Udfordring 6: Rammebeløbet for alment nybyggeri i København er for lavt

Siden 2005 har der været en øvre grænse for, hvad det må koste at opføre et alment nybyggeri, kaldet maksimumsbeløbet. Det beregnes i pris pr. kvadratmeter og et tillæg pr. boligenhed. Maksimumsbeløbet varierer i forhold til boligtype og geografi. Maksimumsbeløbet udgør i alle kommuner i hovedstadsområdet 23.760 kr. for familie- og ungdomsboliger og 34.540 kr. for ældreboliger (gældende for nybyggeri, som får godkendt skema B i 2024). De stigende priser i byggeriet betyder, at det er blevet for dyrt til, at vi i sektoren kan bygge nye boliger – ikke kun i København, men stort set i hele

hovedstadsområdet. Så i stedet for at bygge lidt dyrere, vil vi fremover slet ikke kunne bygge nyt – og slet ikke hvis vi skal købe en grund for at kunne gøre det.

Vilkårene betyder, at den mest realistiske mulighed for SAB i årene fremover vil være at bygge nyt gennem fortætning af allerede eksisterende afdelinger, og dermed undlade at byde ind på alment nybyggeri i Københavns store udviklingsområder.

Udfordring 7: uensartet rådgivning fra KAB

Mange afdelingsbestyrelser oplever, at forskellige driftschefer gennem tiden har givet uensartet rådgivning i forhold til afdelingernes behov for fremtidigt vedligeholdelsesbehov og henlæggelsesniveau.

Dette skyldes, at der ikke tidligere har været klare retningslinjer for henlæggelsesniveauet samt for hvilke aktiviteter, der er blevet henlagt til. Afdelingerne efterspørger derfor en mere ensartet rådgivning, der er baseret på gennemsigtighed og klare principper. En forudsætning herfor er, at driftschefer og andre, der rådgiver afdelingen har klare retningslinjer i forhold til det niveau, som boligorganisationen ønsker og forventer.

Udfordring 8: varierende kompetencer til at løfte opgaven med store vedligeholdelsesopgaver

Den lokale drift har mange forskelligartede opgaver og kan derfor ikke forventes at være eksperter i forhold til at håndtere større vedligeholdelsesmæssige opgaver, hvorfor afdelingsbestyrelserne efterspørger større ekspertise i driften til at håndtere de store sager.

Principper for tildeling af egen trækingsret

- endeligt oplæg til beslutning på organisationsbestyrelsens møde den 18. november 2024

Hvad er egen trækingsret

Landsbyggefonden kan yde tilskud til almene boligorganisationer til delvis finansiering af forbedrings- og opretningsarbejder mm. Boligorganisationen har fortrinsret til tilskud fra fonden indenfor en andel af de indbetalinger organisationens byggefond har foretaget. Dvs. at SAB har sin "egen konto" i Landsbyggefonden, hvorfra organisationsbestyrelsen træffer beslutning om at tildele støtte til udvalgte aktiviteter indenfor retningslinjerne. Tilskud kan, jf. retningslinjerne, ydes blandt andet til opførelse, om- og tilbygning, modernisering, miljøforbedrende foranstaltninger, særligt udgiftskrævende opretningsarbejder mv. Tilskud kan kun ydes til egentlige forbedringer og særligt udgiftskrævende opretningsarbejder

Hvilke udfordringer oplever vi?

SAB står i en situation, hvor der i de kommende år er et stort renoveringsbehov i afdelingerne, samt et ønske om at støtte de enkelte afdelinger i en mere bæredygtig retning – eksempelvis ved at implementere nye grønne løsninger såsom solceller. Samtidigt har byggeriets priser i de senere år været stærkt stigende. Det betyder, at der i vid udstrækning er behov for, at boligorganisationen bidrager økonomisk til de nødvendige renoveringer med henblik på at holde huslejestigningerne på et acceptabelt niveau, samtidigt med at bygningsmassen vedligeholdes og gøres mere tidssvarende.

Egen trækingsret i Landsbyggefonden er en af de muligheder, som SAB har for at støtte renoveringer af den eksisterende bygningsmasse.

Mange af de igangværende helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden forudsætter, at boligorganisationen medfinansierer en vis del for at holde de medfølgende huslejestigninger nede. Derfor vil der i årene fremover komme et pres på beholdningen, samtidigt med at Boligselskabet grundet manglende likviditet i Landsbyggefonden kun i en lille grad har mulighed for at bidrage med midler fra hhv. arbejdskapital og dispositionsfond.

Hvorfor er det nødvendigt med principper for trækingsret?

- Der er ikke midler nok til at støtte alle typer af projekter og aktiviteter, der ligger indenfor det overordnede formål med trækingsretten.
- Det skal være let gennemskueligt for afdelingsbestyrelserne, hvad de kan forvente støtte til når de igangsætter og prioriterer indsatser i afdelingerne.
- Administrationsgrundlaget skal være klart.

Hovedprincipper

SAB's organisationsbestyrelse prioriterer at tildele trækingsret til følgende typer af aktiviteter og projekter:

- Helhedsplaner støttet af Landsbyggefonden, som en del af boligorganisationens medfinansiering.

- Tiltag der fremmer arbejdsmiljøet for boligorganisationens driftspersonale

Tilskud til projekter og aktiviteter, der ikke falder indenfor ovenstående formål, kan tages op i organisationsbestyrelsen efter behov og under hensyntagen til afdelingens økonomi og huslejeniveau. Behandling på organisationsbestyrelsens møde sker på baggrund af indstilling fra Kundecenter SAB

Hvem har mandat til at beslutte?

Det er organisationsbestyrelsens opgave at træffe beslutning om tildeling af egen trækingsret indenfor rammerne af de overordnede retningslinjer. Beslutningen bliver som oftest truffet af organisationsbestyrelsen på baggrund af indstilling fra Kundecenter SAB, og efter forbehandling i organisationsbestyrelsens særlige underudvalg for byggeri og renovering.

Tildeling af egen trækingsret vil altid bero på en konkret vurdering.

Principper for følgegrupper i SAB

Hvad er en følgegruppe

En følgegruppe kan være sammensat på flere måder. Nogle gange er det hele afdelingsbestyrelsen, andre gange er det ét eller flere medlemmer af afdelingsbestyrelsen suppleret af beboerrepræsentanter, der f.eks. er valgt på et afdelingsmøde. Organisationsbestyrelsen vil ofte have en eller to repræsentanter i gruppen. Desuden deltager driften og kundechefen i KAB eller en konsulent på vegne af kundechefen. KAB's projektleder deltager altid og har ansvaret for afvikling af møderne. Rådgivere er også med til møderne.

Hvilke udfordringer oplever vi?

Konkret oplever vi

- at der er behov for mere tydelige beslutningsgrundlag, når renoveringssager og nybyggerier besluttet, derunder særligt i forhold til økonomiske forudsætninger.
- at der er behov for systematisk opfølgning på risikoforhold.
- at der er behov for styrket beboerinformation.
- at der i alle sager skal sikres en opdateret beslutningslog.
- at væsentligt materiale skal være tilgængelig online.
- at projekterne trækker i langdrag fordi følgegruppens mandat er uklart

Hvorfor er det nødvendigt med principper for følgegrupper

For at gøre følgegruppens rolle og beslutningsrum mere tydeligt for alle projektets parter.

Hovedprincipper

Følgegruppen er organisationsbestyrelsens (bygherres) øjne og ører i en byggesag

Organisationsbestyrelsen udpeger i hovedreglen 1-2 medlemmer til følgegrupper, der nedsættes i sager støttet af Landsbyggefonden og/eller organisationsbestyrelsen. Disse følgegrupper suppleres af et antal beboere i afdelingen – som oftest 2-3. Det er afdelingsbestyrelsen, der udpeger beboerrepræsentanter i følgegruppen, som dog skal godkendes af organisationsbestyrelsen.

I sager der alene finansieres af afdelingen, nedsætter afdelingsbestyrelsen selv en følgegruppe. Det kan være hele afdelingsbestyrelsen eller 3 repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen og/eller almindelige beboere.

Følgegruppen opererer indenfor det mandat, som afdelingsmødet har besluttet, og som organisationsbestyrelsen har tillagt den.

Følgegruppen opfordres til at inddrage beboerne gennem workshops i forbindelse med beslutninger, der har væsentlig betydning for beboerne – f.eks. indretning af fællesarealer, valg af flisefarver osv. Ved projektets opstart skal der udarbejdes en klar proces og tidsplan, der angiver hvad følgegruppen skal beslutte og hvornår. Alle projekter skal understøttes af en klar beslutningslog. Tidligere besluttede forhold kan alene ændres hvis der er tekniske og/eller økonomiske forhold, der taler herfor.

Referater fra følgegruppemøder skal i udgangspunktet være offentligt tilgængelige. I forbindelse med f.eks. økonomiske spørgsmål kan enkelte forhold dog undtages fra det offentlige referat.

Medlemmer af følgegruppen er underlagt tavshedspligt i økonomisk og forretningskritiske spørgsmål. Følgegruppen har som bygherres repræsentant ikke adgang til alle bilag i renoveringssagen før bygge-regnskab, men organisationsbestyrelsen kan i særlige tilfælde beslutte dette.

Følgegruppen kan ikke agere politisk

Hvem har mandat til at beslutte?

Selvom følgegruppen således består af en større kreds, er det kun repræsentanterne fra afdelingen og organisationsbestyrelsen, der træffer beslutninger i følgegruppen. De øvrige medlemmer af følgegruppen er der for at bidrage til processen.

Følgegruppen kan træffe konsensus-beslutninger indenfor den ramme, som er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde. Det kan f.eks. dreje sig om krav til løsninger og arkitektur, valg af materialer m.m. Det er en rolle, som giver god mulighed for at præge renoveringen. Såfremt der er uenighed i en følge-gruppe eller følgegruppen ønsker at træffe beslutninger, der ligger udover det mandat, som de er til-delt af afdelingsmødet, skal tvisten forelægges organisationsbestyrelsen.

Principper for genhusning

- endeligt oplæg til beslutning på organisationsbestyrelsens møde den 18. november 2024

Hvad er genhusning

Genhusning sker, når der skal udføres arbejde i boligen, der medfører, at beboeren ikke kan bo i den i en kortere eller længere periode, eller at boligen helt skal nedlægges. Genhusning sker ofte i forbindelse med gennemførelse af større helhedsplaner, hvor boliger i en afdeling bygges om eller renoveres. Genhusning kan enten være midlertidigt eller permanent. Udgifterne til genhusning finansieres som en del af byggesagen.

Hvilke udfordringer oplever vi

Vi oplever at genhusning ofte medfører stor usikkerhed for de beboere, der er berørt af genhusning både i forhold til hvad der rent praktisk skal ske og hvilke rettigheder man har som beboer. Ikke mindst er boligtildelingen af ledige boliger efter endt renovering uklar for beboerne.

Hvorfor er det nødvendigt med principper for genhusning

I forbindelse med genhusning er det angivet i lovgivningen hvilke rettigheder den enkelte beboer har i forbindelse med genhusning. Genhusning af beboere i SAB følger naturligvis lovgivningens rammer. Herudover følger principperne KAB's generelle rammer for f.eks. flyttehjælp mv. Principperne skal imødekomme de tvivlsspørgsmål der kan være.

Hovedprincipper

- Hvis renoveringen varer mindre end et år tilbydes midlertidig genhusning – så vidt muligt i egen afdeling.
- Hvis renoveringen varer mere end et år og/eller boligen i forbindelse med renoveringen ændrer størrelse eller karakter (f.eks. antallet af rum ændres) tilbydes beboeren permanent genhusning.
- Ledige boliger i afdelinger med helhedsplaner defineres som boliger uden kontraktholder. Efter endt renovering tilbydes eventuelt ledige boliger som første prioritet til beboere fra egen afdeling under hensyntagen til, at dette ikke medfører flere genhusningsforløb end ellers planlagt.
- Såfremt der ikke er ledige ansøgere til ledige boliger i afdelingen efter endt helhedsplan, tilbydes boligen beboere i andre SAB-afdelinger via den interne oprykningsventeliste.
- Boliger, der er overskydende efter endt renovering – og ikke er udlejet til genhusning eller via intern venteliste udbydes via udlejningshjulet.

Udgifter der dækkes af byggesagen til den enkelte beboers genhusning, skal være *rimelige*. Ekstraordinære forhold som f.eks. genhusning af mange kældre/loftsrum mv. dækkes ikke.

Hvem har mandat til at træffe beslutning vedrørende genhusning

Det er i udgangspunktet afdelingsmødet, der i forbindelse med godkendelse af en renoveringsplan træffer beslutning om, hvorvidt beboerne skal genhuses i forbindelse med en renovering. Dog kan arbejderne i en sag være så omfattende at kommunen, som en del af tilsynspligten og/eller boligselskabet af f.eks. af sundhedsmæssige hensyn, træffer beslutningen og dermed reelt fratager afdelingsmødet beslutningsmuligheden.

Principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelser

Hvorfor principper for løbende bygningsvedligehold og henlæggelser

Formålet med principper for løbende bygningsvedligehold er at give afdelingsbestyrelsen og driftsorganisationen nogle klare retningslinjer for hvordan der skal arbejdes med at fremtidssikre SAB's bygningsmasse, samt sikre at afdelingerne henlægger nok til at sikre både det nuværende og fremtidige vedligeholdelsesbehov. SAB ønsker samtidigt en ensartet servicering af bygninger med henblik på en fælles standard for bygningernes vedligeholdelsestilstand, så der kan planlægges mere langsigtet og uafhængigt af f.eks. udskiftninger i det lokale beboerdemokrati.

- Det løbende bygningsvedligehold og planlægningen heraf skal baseres på et solidt datagrundlag, hvor der f.eks. tages højde for levetidsbetragtninger. Fokus skal således være på at optimere afdelingernes investeringer i bygningsvedligehold
- Et løbende bygningsvedligehold skal baseres på en professionel og faglig vurdering af bygningernes vedligeholdelsesbehov både på kort og lang sigt
- Beboernes bo-komfort herunder ønsket om tidssvarende boliger skal indgå i vurderingen af vedligeholdelsesbehovet
- Energoptimering og co2 reducerende tiltag skal indtænkes i valg af materialer, og det bør overvejes, om der er eksisterende materialer, der kan genbruges.
- Afdelingerne skal henlægge til vedligeholdelse, udskiftning og fornyelse af alle bygningsdele. Afdelingernes henlæggelsesniveau skal således afspejle udgifterne i den 30-årige PPV-plan.
- Ved udskiftning eller fornyelse af større bygningsdele såsom tag, vinduer, faldstammer mv. tilstræbes, at afdelingen henlægger på et niveau så egen finansieringen er minimum 30% af anskaffessummen under hensyntagen til afdelingens generelle huslejeniveau
- Finansiering af forundersøgelser mv. afholdes af afdelingerne selv via henlæggelserne. Der gives således kun i helt særligt tilfælde risikovillige udlæg fra organisationsbestyrelsen til opstart af byggesager i afdelingerne.

Hvem har mandat til at beslutte

Organisationsbestyrelsen har i henhold til Lov om almene Boliger ansvar for vedligeholdelse af afdelingernes bygninger og for at der i afdelingernes budgetter henlægges de nødvendige midler hertil (Lov om almene boliger §14, stk. 3.). Driftschefen i KAB har, med udgangspunkt i ovenstående retningslinjer og på baggrund af dialog med den lokale afdelingsbestyrelse mandat til at udarbejde udkast til afdelingernes budgetter og de 30 årige PPV-planer - herunder at fastlægge et passende henlæggelsesniveau.

Hvis afdelingsbestyrelsen ikke er enig i det udkast, som er udarbejdet af KAB, går organisationsbestyrelsen i dialog med afdelingsbestyrelsen, forud for fremlæggelse af budgettet på afdelingsmødet. Hvis

det ikke er muligt at opnå enighed, fremlægges afdelingsbestyrelsens budget for afdelingsmødet. Organisationsbestyrelsen stiller et ændringsforslag til budgettet. Ændringsforslaget behandles på afdelingsmødet.

Såfremt afdelingsmødet forkaster organisationsbestyrelsens ændringsforslag og vedtager afdelingsbestyrelsens budget, kan organisationsbestyrelsen undlade at godkende det vedtagne budget, hvilket betyder, at der er opstået en budgettvist, som efter reglen i almenboliglovens § 42 skal indbringes for kommunalbestyrelsen. Herefter træffer kommunens tilsyn med almene boliger afgørelse, om hvilket af de to budgetter, der skal godkendes. Det er organisationsbestyrelsens budget (ændringsforslaget), der varsles opkrævet i husleje overfor beboerne forud for afdelingsmødet. Hvis Tilsynet efterfølgende afslår at godkende organisationsbestyrelsens budget, vil eventuelt for meget opkrævet husleje blive tilbagebetalt.