

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

**Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde
tirsdag den 3. november 2020 kl. 17.00
Beboerhuset, Agerkær 40, 2610 Rødovre**

- Til stede:** Formand Klaus Lind Bentsen, Næstformand Max Grenaae, Safdar Sethi, Jesper Sandersen, Karin Sinkbæk Sørensen, Connie Marianne Nielsen
- Særlig udpeget** Bente Vitt
- Administrationen:** Kundechef Claus Bjørton, projektleder Søren Elo Christensen
- Revision:** Deloitte – Statsautoriseret Revisionsaktieselskab v. René Hattens – deltog ikke
- Afbud:** Ejendomsleder Søren Lillevang

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre

Møde den 3. november 2020

Udsendt den 9. november 2020

Indholdsfortegnelse

1. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen	3
2. Organisationsbestyrelsens sammensætning.....	3
3. Afdeling 15-1, Milestedet - Helhedsplan	4

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen	3
Bilag 2: Finansieringsskitse	6
Bilag 3: Budgetark	6

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

1. Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Gældende forretningsorden vedtaget den 28. september 2011 er vedlagt.

Bilag 1: Forretningsorden for organisationsbestyrelsen

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager forretningsordenen til efterretning.

Beslutning

Organisationsbestyrelsen tog forretningsordenen til efterretning.

2. Organisationsbestyrelsens sammensætning

Titel	Navn		På valg
Formand	Klaus Lind Bentsen	Kommunalt udpeget	2021
Næstformand	Max Grenaae		2022
Medlem	Safdar Sethi		2021
Medlem	Jesper Sandersen		2022
Medlem	Karin Sinkbæk Sørensen		2022
Medlem	Connie Marianne Nielsen		2022
Medlem	Bente Vitt	Særligt udpeget	2022
Suppleant	Lisbeth Zimmermann		2021

Bente Vitt, medlem af organisationsbestyrelsen i Rødovre Boligselskab, er indtrådt i organisationsbestyrelsen i Boligselskabet AKB, Rødovre efter beslutning på organisationsbestyrelsesmøde den 8. september 2020 og efterfølgende mail á 1. oktober 2020.

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen tager organisationsbestyrelsens sammensætning til efterretning.

Beslutning

Formand Klaus Lind Bentsen bød på Boligselskabet AKB, Rødovres vegne velkommen til Bente Vitt.

Organisationsbestyrelsen tog organisationsbestyrelsens sammensætning til efterretning.

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

3. Afdeling 15-1, Milestedet - Helhedsplan

I 2019 godkendte afdelingen det ustøttede installations- og køkkenprojekt med en anskaffelsessum på 132 mio. kr.

Efterfølgende blev projektet godkendt af myndighederne, og arbejderne opstartes i første kvartal af 2021.

Baggrunden for denne sags aktualitet og presserende karakter skyldes ingen restlevetid på afdelingens installationer.

Siden starten af sidste årti har afdelingen haft et afsætningsbeløb hos Landsbyggefonden på 30 mio. kr. i støttede lån.

Det har været vurderingen, at installationsprojektet ikke har kunnet vente på et skema A tidligst i 2023, hvorfor den ustøttede installationssag har været iværksat.

Med genrejsningen af dansk økonomi er der indgået politisk aftale om afvikling af køen hos Landsbyggefonden, hvor vores støttede sag har hørt hjemme. Det betyder, at vi på meget kort tid skal fremsende et skema A – hvis ikke, er det i realiteten forfra.

Tidspresset gør, at det ikke er muligt at inddrage beboere og bestyrelse i tilstrækkelig og for-svarlig grad inden indsendelse af skema A. Til gengæld kan der mellem skema A og skema B afsættes tid og midler til at arbejde i dybden med projektet i bestyrelsen og have en grundig dialog med beboerne og kommunen.

KAB har aktiveret aftalen om totalrådgivning med ingeniørfirmaet Wissenberg A/S, der har stået for en række forundersøgelser. Wissenberg har tilknyttet Vilhelm Lauritzen Arkitekter som underrådgiver.

På den baggrund er der ført intense drøftelser mellem KAB, Rødovre Kommune og formandskabet i afdelingen og boligorganisationen.

Programmet indeholder på dette niveau følgende arbejder:

- Udearealer (LAR) – ukendt indhold
- Ny klimaskærm lavblokke inkl. efterisolering til moderne standard
- Tagrenovering lavblokke
- Nye vinduer alle boliger
- Ventilationsanlæg med varmegenvinding lavblokke
- Diverse øvrige arbejder

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

Nye badeværelser og fornyelse af varmesystemet kan ikke prioriteres inden for den givne økonomi, men kan eventuelt inkluderes, hvis finansieringen viser sig til stede efter skema A.

Når badeværelser ikke er inkluderet, forudsættes sagen gennemført med et minimum af midlertidig genhusning.

I lyset af corona og tidsplan er det ikke muligt at godkende skema A på et beboermøde inden indsendelse til Rødovre Kommune. Det er aftalt mellem KAB og forvaltningen i Rødovre Kommune, at beboermødegodkendelsen skal foreligge inden udgangen af første kvartal – 2021. Herved kan Rødovre Kommune betinget godkende skema A i dette kalenderår – 2020.

Organisationsbestyrelsen har kompetencen til at godkende større arbejder i afdelingen og de dertil hørende økonomiske konsekvenser for boligorganisationen. Beboermødegodkendelse er forudsætning for endelig godkendelse af skema A.

Der sker en inddragelse af afdelingsbestyrelsen inden indsendelse, i det omfang det er praktisk muligt pga. corona. Der skulle have været holdt byggeudvalgsmøde med afdelingsbestyrelsen den 27. oktober 2020, men dette måtte aflyses grundet de nye restriktioner på forsamlinger. KAB overvejer i stedet en anden løsning.

Tidsplan

3. november 2020	Godkendelse i organisationsbestyrelsen
9. november 2020	Frist for indsendelse til Rødovre Kommune
31. marts 2021	Frist for godkendelse på beboermøde
2022	Skema B
2023-2025	Udførelse

Økonomi – finansiering

KAB har udarbejdet det økonomiske grundlag for gennemførelsen af sagen. Finansieringskitse og budgetark er vedlagt som bilag.

Hovedtal:

Anskaffelsessum	159.723.636 kr.
Heraf håndværkerudgifter	132.374.000 kr.

Fordeling:

Støttede arbejder (støttede lån)	31.556.768 kr.
Ustøttede arbejder (uden støtte)	128.166.868 kr.

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

Støttede arbejder:

<u>Støttet realkreditlån</u>	<u>31.556.768 kr.</u>
I alt	31.556.768 kr.

Ustøttede arbejder:

Ustøttet realkreditlån	81.526.868 kr.
Frie henlæggelsesmidler	34.000.000 kr.
Kapitaltilførsel	500.000 kr.
Egen trækingsret	3.040.000 kr.
<u>Fællespuljetilskud</u>	<u>9.100.000 kr.</u>
I alt	128.166.868 kr.

Lejepåvirkningen vil årligt i hele lånets løbetid blive reduceres med 3.400.000 kr. ved besparelser på henlæggelserne. Ydermere en besparelse ved fritagelse indbetalinger til dispositionsfond på ca. 302.000 kr. årligt, samt en huslejestøtte fra landsbyggefonden 74.000 kr. årligt.

Huslejestigningen skal holde sig inden for 5,5%.

Bilag 2: Finansieringsskitse

Bilag 3: Budgetark

Indstilling

Det indstilles, at organisationsbestyrelsen principgodkender skema A på baggrund af finansieringsskitse og budgetark og giver KAB bemyndigelse til på Boligselskabet AKB, Rødovres vegne at fremsende skema A for støttesagen til Rødovre Kommune.

Beslutning

Formand Klaus Lind Bentsen indledte punktet med at rose Rødovre Kommune for lydhør og smidig sagsbehandling i denne svære sag og ikke mindst KAB – forvaltningen og Center for Byggeri.

Herefter fremlagde kundechef Claus Bjørton og projektleder Søren Christensen projektets rammer og indhold.

Det står klart, at vi ikke har haft tilstrækkelig tid til at inddrage beboerne og afdelingsbestyrelsen, på den måde vi gerne vil, og som kendetegner Boligselskabet AKB, Rødovre. Det må der rådes bod på mellem Skema A og Skema B.

Opgaven består i, at organisationsbestyrelsen endeligt tilkendegiver, om KAB skal gå videre med sagen.

Referat

Boligselskabet AKB, Rødovre
Møde den 3. november 2020
Udsendt den 9. november 2020

Der gøres opmærksom på, at tallene i oplægget ovenfor er ajourført i forhold til de tal der blev sendt ud i dagsordenen. De ajourførte tal blev også fremlagt på mødet.

Projektleder Søren Christensen fremlagde budgetarket, hvor hoveddelen af økonomien allokeres til arbejder på de lave blokke. Argumentationen er, at med de pågældende arbejder gennemført, vil afdelingen samlet set have samme vedligeholdelsesniveau og – med undtagelse af WC/bad og elevatorer i højhusene – være fremtidssikrede og tidssvarende.

Jesper Sandersen spurgte til indholdet i LAR – her er der afsat 8,5 mio. kr. Det har været et ønske fra formandskabet at prioritere regnvandsprojekt, da det støtter op om boligselskabets strategi og Rødovre Kommunes klimaplaner.

Kundechef Claus Bjørton fremlagde herefter de centrale dilemmaer for boligorganisationen, der primært drejer sig om, at finansieringen ikke kan indeholde nye WC/bad og tagboliger samt genhusning.

Bente Vitt spurgte til, om der laves kriterier for genhusning. Karin Sinkbæk Sørensen svarede, at genhusning vil kunne komme på tale af humanitære årsager eller i samarbejde med Rødovre Kommune ved borgere med særlige forhold.

Claus Bjørton fremlagde finansieringsbudgettet, som udviser en lejestigning på 5,29%. Der er tale om en bruttolejestigning, der ikke, for alle boligernes vedkommende, tager højde for besparelsen for den enkelte beboer på varmemeforbrug.

Organisationsbestyrelsen besluttede at godkende indsendelse af Skema A med de konsekvenser, der er skitseret for finansiering af sagen for Boligselskabet AKB, Rødovres vedkommende.

Følgende proces blev tiltrådt:

- Ekstraordinært organisationsbestyrelsesmøde den 3. november 2020
- Skriftlig beboerorientering (temaavis)
- Orientering af og dialog med afdelingsbestyrelsen den 4. november 2020
- Indsendelse af Skema A til Rødovre Kommune den 9. november 2020
- Informationsmøde den 23. november 2020 (afhængig af corona-restriktioner)
- Ekstraordinært afdelingsmøde inden udgangen af første kvartal 2021.

Mødet slut kl. 18.10.