



INDSTILLINGER TIL ORGANISATIONSBESTYRELSESMØDE DEN 8. FEBRUAR 2018





Dagsorden organisationsbestyrelsesmøde

Torsdag den 8. februar 2018, Kl. 17-21

Havneholmen, ML - Undervisning, stueetagen

Deltagere: Steffen Morild, Iris Gausbo, Dijana Dix Omerbasic, Dorte Skovgård, Dorthe Pelle Nielsen, Flemming Løvenhardt, Hans Jørgen Larsen, Henrik Thorenfeldt, Martin Baden, Pia Cramer Hansson, Steen Egeberg, Svend Dupont Larsen, Ulrik Falk-Sørensen

Administrationen: Morten Boje, Jesper Bremholm, Anette Hertz, Jannik Egelund, Anders Rosendal (ref.)

Gæster: Mette Thiberg (punkt 3), Mia Felbo-Kolding

Mødeleder: Iris Gausbo

Dirigent: Henrik Thorenfeldt

Formalia		
1.	Referater	
./.	<ul style="list-style-type: none"> Referat af organisationsbestyrelsesmøde og seminar den 4. januar 2018. 	
2.	Revisionsprotokol	
A-sager		
3.	Indstilling - Lønstrupgård - Finansiering af fysisk helhedsplan og skema A-ansøgning om nybyggeri (B)	
4.	Fælles domicil med KAB - Business case (D) Fortrolig	
B-sager		
5.	Indstilling - Evaluering af forsøg med driftsledere (B) Fortrolig	
6.	Indstilling - Følgegruppe om Fremtidens Drift - Kommissorium (B)	
./.		
Afslutning		
7.	Orientering fra formand / direktion / øvrige	
8.	Eventuelt	
9.	Næste møde og evaluering af dette møde	

PUNKT 3

Indstilling – Lønstrupgård – Finansiering af fysisk helhedsplan og skema A-ansøgning om nybyggeri (B)





Lønstrupgård – Finansiering af fysisk helhedsplan og skema A-ansøgning om nybyggeri (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 8. februar 2018
Behandlet på	- Byggeudvalget den 23. januar 2018
Dato og ansvarlig	- 29. januar 2018 / Mette Thiberg

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til finansiering af den fysiske helhedsplan for afdeling Lønstrupgård, samt skema A-ansøgning på nybyggeri.

Beslutningspunkt

Byggeudvalget indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. at dispositionsfonden i forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdeling Lønstrupgård yder en kapitaltilførsel på 200.000 kr. samt egen trækningsret på 1,98 mio. kr. som en del af Landsbyggefondens finansieringsskitse.
2. at dispositionsfonden i forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdeling Lønstrupgård, yder huslejestøtte på 25 pct. der forventes at svare til ca. 1,6 mio. kr. pr. år, såfremt huslejestøttesagen godkendes af Landsbyggefonden.
3. at dispositionsfonden i forbindelse med den fysiske helhedsplan i afdeling Lønstrupgård, yder driftsstøtte på 100 pct. der forventes at svare til ca. 6,1 mio. kr. pr. år, såfremt huslejestøttesagen ikke godkendes af Landsbyggefonden.
4. at det tages til efterretning at afdeling Lønstrupgård i forbindelse med skema A-indsendelse har godkendt en huslejestigning på 30 kr./m²/år for den fysiske helhedsplan og en huslejestigning for private yderligere arbejder (gruppe 3) på 113 kr./m²/år.
5. at det godkendes at der indsendes skema A-ansøgning til Københavns Kommune om opførelse af nybyggeri af i alt 62 familie- og 10 ungdomsboliger i afdeling Lønstrupgård, med en anskaffelsessum på i alt ca. 160 mio. kr. og at afdelingen i den forbindelse frasælger et areal til oprettelse af en ny afdeling.

Problemstilling

Afdeling 6074 Lønstrupgård der blev opført i 1972 har et større renoveringsefterslæb. Derfor godkendte organisationsbestyrelsen den 21. juni 2011, at der blev afsat 400.000 kr. fra dispositionsfonden til udarbejdelse af et fremtidssikringsprojekt for afdelingen. I den forbindelse blev der arbejdet videre med renoveringen i afdelingen som en fysisk helhedsplansansøgning til Landsbyggefonden (LBF). Derudover var der et ønske i afdelingen om, at afsøge mulighederne for at opføre nybyggeri af rækkehuse på et uudnyttet areal i afdelingen, samt opførelse af tagboliger på eksiste-



rende byggeri. Organisationsbestyrelsen godkendte den 25. august 2015, at dispositionsfonden skulle stille garanti for oprettelse af en projekteringskredit på op til 14,5 mio. kr., til udarbejdelse af både nybyggeri- og renoveringsprojektet i afdelingen bestående af:

Fysisk helhedsplan:

- Nye facader og tage
- Tilgængelighedsboliger og elevatorer
- Badeværelser
- Nye faldstammer
- Renovering af udearealer

Nybyggeri:

- Opførelse af 42 familie- og 10 ungdomsboliger som tagboliger på eksisterende byggeri
- Opførelse af 20 familieboliger som rækkehuse

Løsning

For at kunne arbejde videre med helhedsplan og nybyggeri, skal organisationsbestyrelsen godkende finansiering heraf, samt indsendelse af skema A.

Fysisk helhedsplan

Administrationen indsendte den 24. maj 2016, på afdeling Lønstrupgårds vegne, en foreløbig helhedsplan til LBF, med ansøgning om renoverings- og huslejestøtte. I september 2016 modtog 3B LBF's foreløbige finansieringsskitse, som skal danne grundlag for indberetning af skema A. Det må forventes, at beløbene kan ændre sig i forbindelse med budgetfastlæggelse ved skema B. Det endelige regnskab udføres ved indberetning af skema C. Alle skema-indberetninger indstilles til godkendelse i organisationsbestyrelsen.

Den overordnede ramme for LBF's tilsagn til en finansieringsskitse består af støttede arbejder (gruppe 1) for ca. 155 mio. kr. og ustøttede arbejder (gruppe 2) for ca. 30 mio. kr. Foruden LBF's ramme for de støttede og ustøttede arbejder rummer helhedsplanen yderligere arbejder (gruppe 3-arbejder) for ca. 54 mio. kr., hvoraf afdelingen pt. har henlagt ca. 5 mio. kr. Gruppe 3-arbejderne består blandt andet af nyt tagpap, opgradering af ventilationsanlægget, nye installationer samt cts-anlæg til varmestyring.

Finansieringen af helhedsplanen forudsætter at 3B tiltræder LBF's finansieringsskitse. Afdelingen godkendte på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. marts 2017 igangsætning af helhedsplanen ud fra LBF's finansieringsskitse med en forventet huslejestigning på 30 kr./m²/år for de støttede og ustøttede arbejder (gruppe 1 og 2), samt en huslejestigning på 113 kr./m²/år for de yderligere arbejder (gruppe 3-arbejderne).

Finansieringen af helhedsplanen forudsætter at organisationsbestyrelsen godkender finansieringsskitserne der består af kapitaltilførsel, egen trækningsret og huslejestøtte eller driftsstøtte.



Kapitaltilførsel og egen trækingsret

LBF's finansieringsskitse forudsætter, at organisationsbestyrelsen tiltræder kapitaltilførselssagen på i alt 1 mio. kr. Kapitaltilførslen er en såkaldt femtedelsordning, hvor 3B yder en kapitaltilførsel til afdelingen på 200.000 kr. (svarende til 1/5). Derudover yder henholdsvis (Københavns Kommune (KK) og realkreditinstituttet en kapitaltilførsel på 1/5 hver og LBF yder en kapitaltilførsel på 2/5.

Endvidere er det en forudsætning for finansieringsskitzen at afdelingen Lønstrupgård tildeles egen trækingsret på 1,98 mio. kr. Beløbet til egen trækingsret kan ændres, når der foreligger en endelig finansiering fra LBF. I forretningsordenen for Forretningsudvalget har organisationsbestyrelsen jf. § 3 uddelegeret beslutningskompetencen for tildeling af egen trækingsret til Forretningsudvalget. Administrationen indstiller i nærværende sag, at egen trækingsret behandles af organisationsbestyrelsen som en del af den samlede sag.

Huslejestøtte eller driftsstøtte

Helhedsplanen er hos LBF ansøgt som en huslejestøttesag, hvilket betyder at dispositionsfonden skal yde en årlig huslejestøtte på 25 pct. svarende til ca. 1,6 mio. kr. og at LBF yder årlig huslejestøtte på 75 pct. svarende til ca. 4,6 mio. kr. Huslejestøtten nedtrappes efter 4. år, fra LBF's godkendelse eller afslag på huslejestøtte, med 9 kr./m²/år. På baggrund af en generel tilbagemelding fra LBF, er der ikke stor sandsynlighed for at afdelingen vil blive tildelt huslejestøtte til helhedsplanen. Afdelingens husleje er i 2018 på 774,05 kr./m²/år.

Hvis LBF ikke tildeler huslejestøtte til renoveringssagen, vil det betyde, at dispositionsfonden skal yde 100 pct. huslejestøtte, svarende til ca. 6,1 mio. kr./år, som gives i driftsstøtte til afdelingen. Driftsstøtten nedtrappes efter 4. år, fra LBF's godkendelse eller afslag på huslejestøtte, med 9 kr./m²/år. Det skyldes at LBF's finansieringsskitse har taget udgangspunkt i, at der er huslejestøtte i sagen, uden at der på det tidspunkt blev taget stilling til hvem der bidrager til det (3B eller LBF).

Risici

Såfremt huslejestøtten eller driftsstøtten ikke godkendes af LBF samt organisationsbestyrelsen, kan finansieringen af helhedsplanen ikke gennemføres i henhold til LBF's finansieringsskitse. Det vil betyde at byggesagen skal finansieres uden støtte fra LBF, hvilket vil betyde en større huslejestigning for afdelingen, som på ny skal godkendes i afdelingen.

Såfremt udbuddet af entrepriserne resulterer i, at der udelukkende indkommer tilbud, der er højere end den anslåede anskaffelsessum i finansieringsskitzen, vil finansieringen heraf skulle genforhandles med LBF. Dette kan medføre, at enten 3B's huslejestøtteandel eller driftsstøtten bliver større. Alternativt må delprojekter udgå, afhængigt af hvilke projekter der er blevet dyrere.

Der foreligger ydermere en risiko for overskridelse af anskaffelsessummen i forbindelse med byggeriet, som kan skyldes uforudseelige forhold eller tillægsarbejder. LBF accepterer ikke at der medtages en budgetpost til uforudseelige udgifter på byggesager, som det er praksis i andre dele



af byggebranchen. Eventuelle merudgifter vil derfor eventuelt skulle dækkes af en højere årlig ydelse eller kontant reduktion af overskridelsen.

Hvis helhedsplanen på et tidspunkt ikke kan realiseres, skal de allerede afholdte udgifter på sagen afholdes af dispositionsfonden. Pt. er der brugt ca. 6,1 mio. kr. Udgifterne ved skema B-tilsagn forventes at udgøre ca. 8,8 mio. kr.

Nybyggeri

I forbindelse med helhedsplanen planlægger afdelingen at opføre 42 familie- og 10 ungdomsboliger som tagboliger på eksisterende bygninger, som i forbindelse med helhedsplanen står overfor en tagudskiftning. Derudover planlægger afdelingen at opføre 20 familieboliger som rækkehuse på et uudnyttet areal på afdelingens egen matrikel.

Nybyggeriet af i alt 62 familie- og 10 ungdomsboliger i afdeling Lønstrupgård, er bearbejdet i tæt samarbejde mellem 3B og KK. KK har opfordret 3B til at indsende skema A-ansøgning senest den 15. februar 2018, for at behandlingen kan følge KK's arbejde med lokalplantillægget.

Opførelsen af de 62 familie- og 10 ungdomsboliger skal opføres som en ny afdeling. Det forudsætter at afdeling Lønstrupgård frasælger henholdsvis arealet hvor rækkehusene og tagboligerne skal opføres til den nye afdeling. Når de nye boliger er opført skal afdeling Lønstrupgård godkende, hvorvidt det ønskes at de to afdelinger bliver sammenlagt.

Opførelsen af de nye boliger, vil betyde flere driftskvadratmeter og kan dermed medføre driftsmæssige fordele for afdelingen, udover at kunne give en større spredning i beboersammensætningen.

Nybyggeriet består af:

<i>Eksisterende boligareal ifølge BBR</i>	<i>21.092 m²</i>
52 nye familieboliger (tagboliger)	4.098 m ²
10 nye ungdomsboliger (tagboliger)	2.200 m ²
20 nye familieboliger (rækkehuse)	300 m ²
Kommende boligareal i alt	27.690 m²

Afdelingen godkendte opførelse af de nye boliger på et ekstraordinært afdelingsmøde den 2. marts 2017.

Risici

Økonomien i nybyggeriprojektet er stram pga. en høj tillægskøbesum på ca. 4.000 kr./m² samt at byggepriserne fortsat er opadgående, grundet højkonjunktur i Københavnsområdet. Der er således risiko for, at der skal spares i projektet eller findes alternativ finansiering. Hvis det viser sig at udbudspriserne ligger over det forventede, og der samtidig ikke kan findes egnede tilsvarende bespa-



relser eller finansiering, er der en risiko for, at der ikke kan opnås skema B-tilsagn og at projektet ikke kan gennemføres. Det er administrationens forventning, at projektet kan realiseres. Administrationen undersøger samtidig pt. alternative muligheder, såsom at opføre rækkehusene som AlmenBolig+-boliger.

Såfremt projektet ikke kan gennemføres, skal de allerede afholdte udgifter på sagen afholdes af dispositionsfonden. Pt. er der brugt ca. 1,8 mio. kr. Udgifterne ved Skema B-tilsagn, forventes at udgøre ca. 2,8 mio. kr.

Økonomi

Fysisk helhedsplan

LBF's foreløbige finansieringsskitse (inkl. moms):

Årlig ydelse (støttede arbejder)	5.407.000 kr.
Årlig ydelse (ustøttede arbejder)	1.800.000 kr.
Reduktion af årlig ydelse på ustøttede arbejder*	-530.000 kr.
Årlig ydelse støttede og ustøttede arbejder i alt	6.677.000 kr.

* Den årlige ydelse på de ustøttede arbejder reduceres med 530.000 kr. som følge af kapitaltilførslen på i alt 1 mio. kr., fællespuljetilskud fra LBF på 5,9 mio. kr. og egen trækingsret på 1,98 mio. kr.

Finansiering

Huslejeforhøjelse	614.000 kr.
Huslejestøtte, LBF (75 pct.)*	4.547.500 kr.
Huslejestøtte, 3B (25 pct.)	1.515.500 kr.
Finansiering i alt pr. år (100 pct.)	6.677.000 kr.

*Hvis huslejestøttesagen ikke godkendes af LBF, skal 3B også dække LBF's andel af huslejestøtten på 75 pct.

Afdelingens huslejeniveau er i 2018 på ca. 774 kr./m²/år. Finansieringsskitzen forudsætter en huslejestigning på gruppe 1- og 2-arbejder på 30 kr./m²/år. Derudover har afdelingen godkendt yderligere arbejder (gruppe 3) for ca. 113 kr./m²/år. Det betyder at den samlede husleje efter renoeringen med alle gruppe 1-3-arbejder, vil være på ca. 920 kr./m²/år. Herefter nedtrappes huslejestøtten som beskrevet, hvorfor huslejeniveauet heraf vil stige til huslejestøtten er fuldt nedtrappet.

Nybyggeri

Nybyggeriet af tagboligerne og rækkehusboligerne har en anskaffelsessum på ca. 160 mio. kr. hvoraf ca. 16,1 mio. kr. til grundkøb fra eksisterende afdeling samt tillægskøbesum på 26,4 mio. kr.

Den kommende husleje forventes at blive 1.250 kr./m²/år.



Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen vedrørende den fysiske helhedsplan, vil LBF blive orienteret om beslutningen, hvorefter projektudarbejdelsen af helhedsplan mv. pågår, herunder endelig godkendelse i afdelingen.

Hvis beløbene i den endelige finansieringsindstilling fra LBF er ændret i forhold til ovenstående, vil Byggeudvalget og organisationsbestyrelsen få forelagt en ny indstilling om sagen.

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen vedrørende nybyggeri, vil administrationen igangsætte skema A-ansøgning til KK. Afdelingen orienteres og inddrages løbende.

Bilag

Ingen.

Protokolbemærkninger / BU

Byggeudvalget godkendte indstillingen til behandling i organisationsbestyrelsen.

PUNKT 4

Indstilling – Fælles domicil med KAB - Business case (D) **Fortrolig**



PUNKT 5

Indstilling – Indstilling - Evaluering af forsøg med driftsledere (B)

Fortrolig



PUNKT 6

Indstilling – Følgegruppe om Fremtidens Drift - Kommissorium (B)





Følgegruppe om Fremtidens Drift - Kommissorium (B)

Til	- Organisationsbestyrelsen den 8. februar 2018
Dato og ansvarlig	- 2. februar 2018 / Jesper Bremholm

Organisationsbestyrelsen skal tage stilling til kommissorium for følgegruppen om Fremtidens Drift.

Beslutningspunkt

Administrationen indstiller til organisationsbestyrelsen,

1. at kommissoriet for følgegruppen om Fremtidens Drift godkendes, jf. bilag 1.

Problemstilling

Organisationsbestyrelsen godkendte den 7. december 2017 den fremtidige organisering af driften i 3B pr. den 1. januar 2018. Som en del af implementeringen har organisationsbestyrelsen nedsat en følgegruppe om Fremtidens Drift og samtidig ønsket et kommissorium for følgegruppen.

Løsning

Følgegruppen for Fremtidens Drift havde sit første møde den 7. december 2017 og drøftede her et oplæg til kommissorium. Kommissoriet er vedlagt som bilag 1.

Følgegruppen skal i forhold til Fremtidens Drift repræsentere beboerne og sikre indsigt og sparring i forbindelse med implementeringen.

I følgegruppen deltager Flemming Løvenhardt, Henrik Thorenfeldt og Martin Baden fra organisationsbestyrelsen. Øvrige deltagere fra afdelingsbestyrelserne repræsenterende 3B's ni driftsområder samt AlmenBolig+-afdelinger er under afklaring.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Hvis organisationsbestyrelsen godkender indstillingen, vil følgegruppen fortsætte sit arbejde ud fra kommissoriet.

Organisationsbestyrelsen vil løbende blive orienteret om følgegruppens arbejde.

Bilag

1. Kommissorium for følgegruppen - Fremtidens Drift.



FREMTIDENS DRIFT I 3B ▶▶

Kommissorium for den politiske følgegruppe

1. Baggrund og formål

Den politiske følgegruppe til Fremtidens Drift skal repræsentere beboerne i 3B og sikre indsigt, forståelse, sparring og accept i forbindelse med implementering af Fremtidens Drift. Gruppen bliver jævnligt hørt og informeret om, hvordan arbejdet skrider frem og skal også sikre tryghed hos beboerne i implementeringsfasen.

2. Opgaver

- Gruppen skal ved høringer bidrage til, at Fremtidens Drift bliver en succes
- Gruppen skal være med til at evaluere Fremtidens Drift efter eksekvering 1. januar 2018

3. Sammensætning af følgegruppen

Følgegruppen består af repræsentanter fra organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelser:

- Flemming Løvenhardt, organisationsbestyrelsen
- Henrik Thorenfeldt, organisationsbestyrelsen
- Martin Baden, organisationsbestyrelsen
- Repræsentanter fra afdelingsbestyrelser, der vælges/udpeges af de tre repræsentanter fra organisationsbestyrelsen. Målet er én pr. driftsområde og én fra en AB+-afdeling, 10 i alt.
- Robert Richardt Larsen, Tranehavegård

4. Følgegruppens arbejdsform

Følgegruppen mødes med drifts- og servicedirektør Jesper Bremholm to gange om året eller efter behov, hvor gruppen bliver hørt og informeret om status på de forskellige tiltag i forbindelse med Fremtidens Drift. Drifts- og servicedirektøren indkalder til møderne.

5. Tidsplan

Fremtidens Drift i 3B er et længerevarende projekt, og følgegruppen er med hele vejen. Ind til videre vil gruppen være nedsat til ultimo 2018.