

Møde i afdelingsbestyrelsen karré 5

9. september 2020

Afholdt den: 19. august 2020 kl. 17.30

Til stede: Poul Aschenbrenner formand, Karen Knebelow bestyrelsesmedlem, Henrik Gribsvad bestyrelsesmedlem, , Christine Martinussen bestyrelsesmedlem, Morten Udsholt ejendomsleder, Janus Grønbæk Jensen ejendomsleder.

Afbud fra: Aage Byrgensen, bestyrelsesmedlem

Referent: Morten Udsholt

## Dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af sidste referat
3. Information fra administrationen
4. Information fra afdelingsbestyrelsen
5. Godkendelse af indkaldelse til afdelingsmøde
6. Eventuelt
7. Næste afdelingsbestyrelsesmøde

1. Valg af dirigent og referent

*Morten Udsholt blev valgt som både dirigent og referent.*

2. Godkendelse af sidste referat

Referat fra afdelingsbestyrelsesmøde 21. januar 2020

## Beslutning

*Godkendt.*

3. Information fra administrationen

- **Boligsocialhelhedsplan for AKB, Københavns Frederiksholm karrernes bortfalder fra 2021**

### Indledning

Bevillingen til den Boligsociale helhedsplan der er gældende for Sydhavnen (herunder Frederiksholm karreerne) og Sjælør Boulevard udløber med udgangen af 2020. Der har i en længere periode været arbejdet på at få godkendt en ny helhedsplan hos landsbyggefonden og Københavns Kommune. Det står nu klart, at den fremtidige finansiering til Sydhavnen, Sjælør og Valby bliver beskåret kraftigt og for Sydhavns karreerne falder den boligsociale indsats helt bort.

### Sagsfremstilling

I forhandlingerne om en ny boligsocialhelhedsplan for årene 2021 - 2024 har Landsbyggefonden har nu meldt ud, at man kun vil bevilge et mindre beløb til en boligsocial plan, der omhandler Sjælør bebyggelserne og Valby

(Folehaven), bevillingen skal ikke omfatte Frederiksholm karreerne, der hermed kan se frem til at miste aktiviteter og midler, i fremtiden.

Årsagen til at Frederiksholm karreerne ryger ud af en boligsocial indsats fra Landsbyggefonden skal i hovedsagen findes i 2 problemstillinger, dels er der blevet afsat færre penge fra statens side til boligsociale indsatser, dels står Frederiksholm karreerne på 2 afgørende punkter bedre sammenlignet med andre udsatte boligområder nemlig i andelen af beboere fra ikke vestlige lande og andelen af folk i beskæftigelse.

### **Økonomiske og sociale konsekvenser**

Med bortfald af en boligsocialhelhedsplan for Frederiksholm karreerne forsvinder mange aktiviteter, der blandt andet er målrettet beboere i Sydhavnen, det gælder:

- Lomme pengeprojektet målrettet unge
- Forskellige sociale projekter rettet mod fx enlige mødre, kvinder fra 3. verdenslande, folk uden arbejde.
- De boligsociale viceværter
- Forskellige aktiviteter der er målrettet mod at understøtte forningenslivet og sammenhængskraften i lokalsamfundet.

Specielt at de boligsociale viceværter falder bort har store konsekvenser.

Vi viser hermed en akkumuleret opgørelse over de boligsociale viceværter aktiviteter i Sydhavns karreerne i perioden 2017 end til nu:

Fogedsager som er stoppet inden udsættelse	148
Naboklagesager	215
Andet	564

I forhold til antal fogedsager har der været 148 sager i helhedsplanens levetid fra januar 2017 til midt juni 2020, hvor de sociale viceværter har kunnet hjælpe med at stoppe sagen.

Med en gennemsnitspris på 56.000 kr., udregnet efter BL's beregningsmetode, betyder det en gennemsnitlig besparelse på 8.288.000 kr., som det ellers måtte forventes at ville optræde som tab i afdelingernes regnskaber.

Dels har vi undgået 148 personlige nederlag og folk står forhåbentlig bedre rustet til at komme videre i livet end at stå på gaden.

### **Det videre forløb**

Der foregår stadig et arbejde på at fastholde forskellige boligsociale initiativer, som også skal omfatte Sydhavnen. Der arbejdes lige nu ud fra en plan om at beholde to lokale platforme i hhv. Sjælør/Sydhavn og Valby/Vigerslev, som vi vil forsøge at booste med finansiering fra Københavns

kommune, boligorganisationerne og fondsmidler. Der er på nuværende (skrivende stund) ingen konkrete tilsagn om finansiering.

Et sted tør vi dog ikke at satse, men må gå efter det sikre.

Der findes rigtig mange ressourcestærke beboere i Sydhavnen og Sydhavnen står også stærkt på mange områder, når man sammenligner med andre såkaldte udsatte boligområder, men samtidig viser de sidste 4 års erfaringerne fra de boligsociale viceværter også, at vi har mange udsatte beboere i Sydhavnen.

Det vurderes derfor meget centralt, at fastholde boligsociale kompetencer i Sydhavns karreerne. Det kan ske gennem at ansættelse af den boligsocial vicevært pr. 1. januar 2021, flyttes fra den boligsociale helhedsplan, når finansieringen fra den boligsociale helhedsplan bortfalder og over til at være fuldt finansieret af afdelingerne i Sydhavnen.

Det er administrationens håb, at alle Sydhavns karreerne går sammen om at fastholde den boligsociale vicevært.

Det påtænkes, at den boligsociale vicevært også forsat få sit fysiske udgangspunkt på Lokalkontoret for Frederiksholm.

De økonomiske konsekvenser og beslutning behandles i separat oplæg på afdelingsbestyrelsesmødet i forbindelse med behandlingen af budgettet for 2021.

### **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

### **Beslutning**

*AB tog orienteringen til efterretning.*

- **Ansættelse af Boligsocial vicevært i Frederiksholm Karreerne pr. 1. januar 2020 (når den Boligsociale helhedsplan bortfalder)**

### **Indledning**

Bevillingen til den Boligsociale helhedsplan der er gældende for Sydhavnen (herunder Frederiksholm karreerne) udløber med udgangen af 2020. Dermed opsiges den boligsociale vicevært Allan Lund og skal fratræde den 31. december 2020.

Ud fra de erfaringer vi har haft med boligsociale viceværter efterlader det store udfordring for Frederiksholm karreerne.

### **Sagsfremstilling**

De boligsociale viceværter har udført et omfattende arbejde for alle karreer i Sydhavnen.

For Karre 5's vedkommende kan man opsummere tallene i følgende kolonne. Det dækker perioden 1.1. 2017 til 15.6. 2020:

Sager	Antal
Fogedsager	4
Naboklagesager	20
Andet (dækker over individuel hjælp til beboere)	23

Med bortfaldet af boligsociale medarbejder til karreerne i Sydhavnen er der ingen tvivl om, at man på 3 områder må se i øjnene, at man blandt beboerne i Frederiksholm karrerne vil opleve 3 stigende faktorer, når man ikke i fremtiden har mulighed for at have kompetencer ansat lokalt i driften, der kan gå ind i forskellige sociale udfordringer og konflikter.

Der vil på 3 områder ske en negativ udvikling:

1. Der vil ske et stigende antal fogedudsættelser på grund af restance. Det vil som konsekvens have at Frederiksholm karrerne vil opleve stigende tab på udestående fordringer. BL har tidligere beregnet, at en fogedsættelse på grund af restance vil gennemsnitligt betyde et tab på 56.000 kr. pr. sag.
2. Administrationen vil ikke kunne håndtere nabokonflikter i samme omfang og med samme kvalitet på grund af manglende kompetencer og tid.
3. Vi vil ikke kunne vejlede beboere og familier individuelt i samme omfang og kvalitet, som vi kan i dag.

Hvis Frederiksholm karrerne ikke ønsker denne udvikling, vil administrationen som en løsning pege på, at man skal fastholde en boligsociale vicevært og de kompetencer, og flytte ansættelsen pr. 1. januar 2021 fra den boligsociale helhedsplan (der bortfalder) og til driften i Sydhavnen.

### **Økonomiske og sociale konsekvenser**

Vi viser her opgørelse over de økonomiske konsekvenser det måtte forventes at karre 2 havde, hvis ikke boligsociale viceværter aktiviter, i Sydhavns karrerne i perioden 2017 til nu, havde fundet sted.

Fogedsager som er stoppet inden udsættelse	4
Beregnet tab for karre 2	224.000 kr.

Går Sydhavns karrerne sammen og fastholder kompetencerne med at have boligsociale vicevært ansat, kan man holde udgiften op i mod et forventet tab.

Beregningen er baseret på, at Sydhavns afdelinger betaler og fordeler udgiften til en boligsocial vicevært efter antal lejemål pr. afdeling.

Den årlige udgift for Karre 5's vedkommende til en boligsocial vicevært ligger på 32.831 kr. Sætter vi det ind og sammenholder med de erfaringstal vi har for perioden, så får vi følgende regnestykke:

Beregnet tab for karre 2 på 3 ½ år	224.000 kr.
Udgift for karre 2 til boligsocial vicevært 3 ½ år	-114.909 kr.
Løn fratrukket forventet tab	109.091 kr.

Som ovenstående viser giver det også ud fra en økonomisk betragtning rigtig god mening at fastholde en ansættelse af boligsociale kompetencer i driften for Sydhavnen.

### **Det videre forløb**

Alle afdelingsbestyrelser har et liggende oplæg til behandling, hvis et overvældende flertal tilslutter sig beslutningen, vil der blive videreført en boligsocial vicevært pr. 1. januar 2021.

Den boligsociale vicevært vil kun komme til at servicere de boligafdelinger, der indgår i samarbejdet omkring at tilbyde deres beboere denne service.

Det er administrationens håb, at alle Sydhavns karreerne går sammen om at fastholde den boligsociale vicevært.

Det påtænkes, at den boligsociale vicevært også forsat for sit fysiske udgangspunkt på Lokalkontoret for Frederiksholm.

### **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender det afsatte beløb i driftsbudgettet for 2021 og dermed godkender ansættelsen af en boligsocial vicevært pr. 1. januar 2021 til Frederiksholm karreerne.

### **Beslutning**

*Afdelingsbestyrelsen godkendte det afsatte beløb i budgettet for 2021 og at der pr. jan 2020 ansættes en boligsocial vicevært i samarbejde med de andre Frederiksholm karreer.*

#### **- Budget og langtidsplan for 2021**

Administrationen har fremsendt udkast til budget, langtidsplan, arbejdsbudget og komprimeret beboerbudget i separat mail den 13. august fra økonomimedarbejder Jesper Korsgaard.

Budgetudkastet viser, at der mangler indtægter på 171.000 kr. for at budgettet balancerer. Det betyder en huslejeregulering på 2,11 %.

Hovedårsagen til den manglende indtægt skyldes, at afdelingens budgetteret renteindtægter på indestående (konto 202) falder med ca. 189.000 kr., at tilskudet fra tidlige års overskud (konto 203,6) falder med 126.000 kr. I alt mangler der indtægter sammenlignet med budgettet for 2020 på 315.000 kr.

Afdelingens langtidsplan vil blive gennemgået på mødet.

### **Indstilling**

At bestyrelsen debatterer og godkender et budget for 2021 til fremlæggelse på det kommende afdelingsmøde.

### **Beslutning**

*Afdelingsbestyrelsen besluttede at fremlægge et budget for afdelingsmødet, der fremviser en manglende indtægt på 171.000 kr, hvilket udløser en huslejeregulering på 2,11%.*

- **Tryghed i boligområderne (nul tolerance)**

AKB, København har vedtaget en politik om tryghed i boligafdelingerne i AKB, København. Politiken omtales ofte som "Nul tolerance" politikken. Intensionen med en politik for tryghed i boligområderne (nul tolerance) er at den skal have en forebyggende effekt. Der er erfaringer fra Urbanplanen, hvor man var meget tydelig i signalet omkring, hvad man som boligselskab vil acceptere. Den forebyggende effekt skal sikre at forældre får et incitament til at være mere opmærksomme på hvad deres børn og unge laver.

Eksempler på adfærd der ikke tolereres er blandt andet:

- Indbrud, røveri, trusler, truende adfærd, vold, brandstiftelse eller tilsvarende typer af uhensigtsmæssig adfærd
- Salg af euforiserende stoffer
- Overtrædelse af våbenlovgivningen

Bliver en beboer, dennes husstand eller gæster dømt for adfærd af denne karakter, ophæver AKB, København lejemålet og beboeren og resten af husstanden bliver sat ud af lejemålet.

Alle beboere/husstande vil senere i år modtage politikken og et følgebrev.

**Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

**Beslutning**

*AB tog orienteringen til efterretning.*

- **Vild med Vilje**

AKB, København har indgået partnerskab med foreningen Vild med Vilje. Det er en bevægelse for alle, der vil gøre en konkret og lokal forskel for en vild, rig og mangfoldig natur i Danmark.

AKB, København anbefaler alle boligafdelingerne at få lavet undersøgelser om biodiversitet i afdelingerne.

Vild Med Vilje handler om at forandre udearealer – store som små – til spirende rum af rig og vild natur. Målet er at få vildhed og natur ind der hvor mennesker bor, arbejder og leger. Vild Med Vilje skaber mere biodiversitet og øger levesteder for insekter.

Første skridt vil være at få foretaget en analyse af afdelingen af virksomheden Habitas. De udarbejder en analyse af afdelingens arealer og anbefalinger til driftstiltag, der kan bidrage til at øge biodiversiteten og skabe mere oplevelsesrige udearealer (startpakke).

Habitats startpakke koster 13.312,5 kr. inkl. moms.

**Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*AB tog orienteringen til efterretning og besluttede at Habitas skulle lave en analyse af afdelingen.*

#### **- KAB 100 år**

I forbindelse med at KAB fyldte 100 år har KAB foræret alle afdelinger i KAB-fællesskabet et insekthotel i 100 års gave. Afdelingen vil modtage gaven på et senere tidspunkt i 2020.

### **Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*AB tog orienteringen til efterretning.*

#### **- Opsigelse af Erhvervslejemål. Cafe Pyt og Bygård har opsagt deres lejemål.**

Administrationen orienterede om, at der var indgået aftale om Cafe Pyt lejemålet. Det bliver i fremtiden til en Vin bar "Sydhavnens Vinbar". For at gøre lejemålet mere attraktivt for fremtiden, ofre afdelingen noget økonomi, på at få kælderen til at "hænge" sammen med stueetagen. Der skal etableres trappe og der skal gennem-brydes bærende mure og der skal flyttes installationer. Der er foretaget en beregning, hvor tilbagebetalingstiden ligger på mellem 5-7 år for investeringen, hvilket er yderst acceptabelt.

Udlejning af "Bygårds" lokaler er ikke på plads endnu, men der er flere interesseret.

### **Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning.

### **Beslutning**

*AB tog orienteringen til efterretning.*

#### **4. Information fra afdelingsbestyrelsen**

##### **- Medlem af afdelingsbestyrelsen Poul Nielsen er gået bort.**

Afdelingsbestyrelsesmedlem Poul Nielsen er kort før sommer afdøet ved døden. Christine Martinussen indtræder i stedet for i Afdelingsbestyrelsen.

##### **- Rottebekæmpelse og status.**

Der foregår fortsat løbende en bekæmpelse af rotter, med en hvis succes, er der blevet skudt rotter, men det går langsomt. Der er konstateret efter fotografering af kloakker, at der skal laves en mindre reparation af kloakken. AB kigger fysisk på stedet, hvor der bliver udført kloakreparationer.

- **Hundehold, der skal laves regler for at holde 1 hund**

*Formanden laver et udkast.*

- **Larm fra busser på BM og LP.**

*Der blev snakket om, der skulle skrives til Metro-/Busselskab. Det blev besluttet, at der skulle iværksættes en støjmåling i 3 lejligheder.*

- **Etablering af hobbyrum**

*Janus havde et forslag til hvilket kælderlokale, der kunne bruges. AB besigtigede lokalet og godkendte det. Janus arbejder videre med at få det etableret.*

- **Status på Altanprojektet**

*Der givet godkendelse på, at fase 2 i projektet (udarbejdelse af et konkret prissat projekt) skal gå i gang. Der er ingen tilbagemelding på hvor i processen rådgiver befinder sig.*

- **Fremvisning af karre 5s Facebook.**

*Poul viste Facebookgruppen frem for AB.*

- **Afdelingens 100 års jubilæum.**

*Der endsættes en arbejdsgruppe, Christine og Henrik indgår, desuden spørges der i facebook gruppen.*

#### 5. **Godkendelse af indkaldelse til Afdelingsmødet**

*Forslag til indkaldelse til afdelingsmøde fremsendes separat på mandag til afdelingsbestyrelsen.*

#### **Beslutning**

*AB godkendte forslag til indkaldelse af afdelingsmødet.*

#### 6. **Eventuelt**

*Lamperne fra skolens fodboldbane blænder. Janus retter henvendelse til skolen.*

#### 7. **Næste afdelingsbestyrelsesmøde**

*Vi satser på at næste AB møde bliver delvis fælles med karre 6.*