



Til: Teknik- og Miljøudvalget
Fra: Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign
Vedr.: Udvidet tilsyn med drift og vedligeholdelse, etape 3

Sagsnr.
2010-19459

Dokumentnr.
2010-75853

Sagsbehandler
Lis Schmidt

Notat til Teknik- og Miljøudvalget om udvidet tilsyn, etape 3

I Indledning

Teknik- og Miljøforvaltningen fører i medfør af almenboliglovens § 108 tilsyn med, om almene boligorganisationer og forretningsførerorganisationer drives i overensstemmelse med loven. I dette tilsyn indgår, at forvaltningen påser, om boligafdelingernes henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer er tilstrækkelige til at boligafdelingerne fremover kan opretholdes som attraktive og velfungerende boligmiljøer. Forvaltningen kan i den forbindelse give pålæg om at forhøje henlæggelserne.

Forvaltningen intensiverede i 2005 tilsynet med henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer i de almene boligafdelinger. Man satte særligt fokus på, om afdelingernes henlæggelser var tilstrækkelige ved at sammenholde henlæggelsernes størrelse med den bygningmæssige og tekniske tilstand.

I 1. etape blev 10 afdelinger gennemgået og resultatet efterfølgende meddelt til de involverede boligorganisationer. Bygge- og Teknikudvalget besluttede efter første undersøgelse i mødet den 9. marts 2005, at der årligt skulle gennemgås 45 afdelinger for at komme igennem alle Københavnske afdelinger indenfor en 10-års periode.

Konklusionerne var, at henlæggelsesniveauet generelt var for lavt til at opretholde afdelingerne som attraktive boligmiljøer og leve op til det fremtidige behov for vedligeholdelse og fornyelse af installationer.

I efteråret 2005 udmeldtes 45 afdelinger, som indgik i **2. etape** af det udvidede eftersyn. Rapporten om gennemgangen og de konklusioner, som gennemgangen resulterede i, fremgik af notat af 24. september 2007. Notatet blev forelagt for Teknik- og Miljøudvalget i mødet den 10. oktober 2007.

Konklusionerne var, at intensionerne med det intensiverede eftersyn havde en positiv effekt i form af en generel holdningsændring til opjustering af henlæggelsernes størrelse i organisationer og afdelinger, men at henlæggelserne i flere afdelinger fortsat var for beskedent.

Sidst i juli 2007 blev **3. etape** indledt ved, at der blev udvalgt nye 45 afdelinger. På grund af ressourcemangel har eftersyn og rapportering trukket meget ud og i længere perioder ligget helt stille.

Center for Bydesign

Islands Brygge 37, 6. Sal,
Vær. 66 I
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1235

Telefax
3366 7020

E-mail
lschmi@TMF.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

II Udvalgelseskriterier for afdelinger i etape 3

De 45 afdelinger, som indgår i 3. etape, er udpeget efter en række kriterier, som sikrer en spredning mellem organisationerne og i forhold til bygningernes alder m.m.. Kriterierne sikrer også en overvejende placering i de områder, hvor der er helhedsorienterede indsatser, såsom områdefornyelser og boligsociale og tekniske helhedsplaner.

III Konklusion

Etape 3 er nu tilendebragt, og det kan konstateres, at afdelingernes vedligeholdelsesplaner generelt er blevet bedre i forhold til udgangspunktet i 2005, og at henlæggelsesniveauet er stigende. Men der er fortsat en række boligafdelinger, hvor henlæggelsesniveauet vurderes som for lavt.

Forvaltningens arkitekter har gennemgået afdelingernes rapporter om byggeteknisk gennemgang, drifts- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer) og regnskab med henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer (PPV).

Desuden er afdelingernes bygninger og fællesarealer besigtiget, og vedligeholdelsestilstanden er vurderet. Det er vurderet, om DV-planerne er fuldstændige og realistiske, og det er vurderet, om henlæggelserne ifølge regnskaberne forekommer rimelige.

Arkitekternes beskrivelser af de besigtigede bygninger og arealer er beskrevet i et kort - skematisk opstillet - notat for hver afdeling, som udsendes til de involverede boligorganisationer.

Forvaltningens eftersyn og gennemgang af regnskabsmateriale tilsigter at:

- sikre at lovpligtige drifts- og vedligeholdsplaner foreligger
- sikre drifts- og vedligeholdsplanernes relevans i forhold til afdelingernes fysiske tilstand
- sikre at drifts- og vedligeholdsplanerne er troværdigt økonomiserede
- sikre at økonomisætningen afspejles i afdelingernes henlæggelser

Lovgivningens bestemmelser om henlæggelse til vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer findes i Bekendtgørelse af lov om almene boliger m.v. (herefter omtalt som almenboligloven) § 68, i driftsbekendtgørelsens §§ 60 – 65 og i bekendtgørelse om bygningsdrift.

Afdelingerne skal årligt henlægge passende beløb til vedligeholdelse af bygninger, fællesarealer og tekniske installationer. Der skal udarbejdes en vedligeholdelsesplan for en periode, der mindst dækker de kommende 10 år. Af planen skal det forventede tidspunkt for arbejdet og den forventede pris fremgå. Planen skal revideres efter en årlig gennemgang og tilstandsvurdering, og prisen for arbejdet skal revurderes.

Center for Bydesign's krav til DV-planen er:

- at der er en forståelig sammenhæng mellem opstillingen af bygningsdele og de planlagte arbejder og bygningernes og de tekniske anlægs tilstand

- at listen er fuldstændig
- at arbejderne er prissat realistisk
- at planlagte arbejder og priser ajourføres i forbindelse med den årlige gennemgang, således at der foreligger et aktuelt arbejdsredskab for de fremtidige PPV-arbejder
- at regnskabet samlede henlæggelser mindst svarer til de nødvendige beløb for den kommende 10-års periode

Hvor stort et beløb, der skal henlægges pr. m², kan ikke oplyses som et fast beløb. Der skal mindst henlægges et beløb, der matcher behovet for vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer i de kommende 10 år, sådan som det fremgår af den årlige gennemgang af afdelingens bygninger og arealer.

IV Afdelingerne i etape 3 - resultatet

De 45 undersøgte afdelinger er opført i perioden mellem 1900 og 1997 og omfatter i alt 9.067 boliger. Undersøgelsen viser, at omkring halvdelen af afdelingerne (23) er i god vedligeholdelsesstand, mens kun tre karakteriseres som dårligt vedligeholdt. Dette billede svarer til etape 2.

DV-planerne er for størstedelens vedkommende tilstrækkelige, hvilket er en markant fremgang fra etape 2. I relativt mange (24) afdelinger savnedes en tilstandsrapport, eventuelt tillige eftersynsrapport.

I seks afdelinger vurderes henlæggelserne at være utilstrækkelige og i andre fire afdelinger er de enten ikke forelagt/ ikke prissatte eller ikke kontrollerbare. Dette er en positiv udvikling fra etape 2, hvor henlæggelserne i 14 afdelinger var utilstrækkelige og 19 afdelinger ikke havde forelagt kontrollerbart materiale med prissatte beregninger.

På de tre oversigter, der ledsager dette notat, er oplysninger om afdelingernes vedligeholdelsesstand, opførelsesår, boligareal og -antal, leje, henlæggelser og bemærkninger fra revisionsprotokollater indarbejdet. Regnskabstallene stammer fra årsregnskaberne fra 2008, som er de senest foreliggende ved udarbejdelsen.

Boligleje og henlæggelser

Boliglejen udgør mellem 344 og 1.319 kr./m² pr. år (plejeboliger), henholdsvis 1.027 kr./m² (familieboliger). Årets henlæggelser varierer mellem 29 kr./m² og 252 kr./m² bortset fra en enkelt afdeling, som intet har henlagt til planlagt periodisk vedligeholdelse i 2008. Desuden har en enkelt afdeling henlagt 896 kr./m², fordi et relativt stort driftsoverskud er overført til henlæggelser. De akkumulerede henlæggelser udgør mellem 83 kr./m² og 1.894 kr./m².

Generelt om henlæggelsesniveauet i etape 3

Henlæggelsesniveauet er steget, selvom det fortsat forekommer lavt i en del afdelinger, som det fremgår af oversigtens tabel 2. Det nøjagtige henlæggelsesbehov er imidlertid vanskeligt at vurdere præcis, da det forudsætter en troværdig prissætning og en omfattende tilstandsrapport. Som det fremgår af de særlige bemærkninger i ark 1, savnes en tilstandsrapport for 24 af de involverede 45 afdelinger.

Følgende opstilling viser fordelingen af afdelinger i intervaller for henlæggelsernes størrelse i etape 2 og etape 3.

Henlæggelse til PPV pr. m ² , kr.	Etape 2, afdelinger	Etape 3, afdelinger
0 - 49	10	3
50 - 99	20	21
100 - 149	11	12
150 - 200	3	5
mere end 200	1	4
Afdelinger i alt	45	45

V Kommentarer om tre afdelinger, hvor tilstanden karakteriseres som dårlig

1. Vigerslevgård, AKB København, Vigerslev Allé 157 A - H

Med støtte fra Landsbyggefonden udføres der byggeskadearbejder som ny tagbelægning, facadereparationer, udskiftning af vinduer og døre, fugtsikring af fundamenter og renovering af badeværelser inkl. installationer. Desuden nyindrettes tilkørsel og parkeringsarealer. Formentlig færdige ved udgangen af 2011.

2. Gyldenrisparken, Lejerbo København, Amagerbrogade 262 - 268 mfl.

Ungdomsboligerne i højhuset er frasolgt. Nyt plejeboliger er under opførelse og forventes indviet i 2011. Desuden renoveres familieboligerne: facader, vinduer renoveres og altaner udskiftes. Der foretages individuelle forbedringer af køkkener og badeværelser som råderetsarbejder. Der sammenlægges lejligheder, indrettes fælles beboerfaciliteter og friarealerne forbedres. Arbejderne forventes færdige i 2012.

3. Vermundsgade, Lejerbo København, Vermundsgade 25 A - F - 27

Der etableres et fælles aktivitetshus, friarealerne forbedres og indgangspartierne renoveres. Arbejderne forventes færdige ved udgangen af 2010.

VI Tilbage melding til organisationerne efter afslutning af udvidet tilsyn, etape 3

Når Teknik- og Miljøudvalget har behandlet indstillingen det udvidede tilsyn etape 3, vil samtlige involverede boligorganisationer få underretning om udvalgets stillingtagen og i forbindelse hermed forvaltningens vurdering og bemærkninger. Organisationerne vil - som efter etape 2 - få tilsendt nærværende notat med tilhørende oversigter.

VII Kommentarer til boligafdelinger, som fik særlig omtale i etape 2

Som afslutning på etape 2 fik organisationerne tilsendt underretning om forvaltningens vurdering og særlige bemærkninger, samt kopi af notat

med bilag, som var forelagt for udvalget.

Nedenfor omtales, hvorledes det siden er gået for de afdelinger, der i etape 2 blev særligt beskrevet i notat til Teknik- og Miljøudvalget.

1. Parkstykket, Boligforeningen AAB, Frederikssundsvej 116 mfl., 2700 Brønshøj

Afdelingen har hævet henlæggelsesniveauet betydeligt, fra 17 kr./m² i årsregnskabet for 2004 til 111 kr./m² i regnskabet for 2008 til PPV. De akkumulerede henlæggelser udgør efter et stort træk på kontoen i 2008 ved årets udgang 224 kr./m². Afdelingen har et mindre underskud, men har afviklet tidligere års underskudssaldo. Det nu opståede underskud budgetteres afviklet i 2010. Afdelingen er opført i 1934 og har en boligleje på 677,05 kr./m².

2. Kollektivhuset, De Vanføres Boligselskab for Københavns kommune, Hans Knudsens Plads 1, 2100 København Ø

Afdelingens vedligeholdelsesstand blev i etape 2 betegnet som ”dårlig”. Siden har afdelingen gennemgået flere større renoveringsarbejder, bl.a. facade- og altanrenovering, som ved afslutningen af årsregnskabsåret 2007/2008 pr. 30. juni 2008 ikke var fuldt afsluttet. I det pågældende årsregnskab er der konstateret et driftsunderskud på 2,5 % af lejeindtægten. Der er ikke akkumuleret underskud fra tidligere år. Der henlægges 158 kr./m² til PPV, og de akkumulerede henlæggelser til PPV udgør 539 kr./m². Afdelingen er opført i 1957 og har en boligleje på 648,08 kr./m².

3. Stakhaven, FSB, Urtehaven 70 - 88 mfl., 2500 Valby

Afdelingens vedligeholdelsesstand blev i etape 2 betegnet som ”dårlig”, og henlæggelserne var relativt beskedne. Der er i årsregnskabet for 2008 et overskud på hen ved 8 % af bruttolejen, som anvendes til afvikling af underfinansiering af forbedringsarbejder og henlæggelse til PPV, således at disse når op på 120 kr./m² mod 68 kr./m² i 2004. De akkumulerede henlæggelser udgør 226 kr./m² i 2008 mod 155 kr./m² i 2004. Afdelingen er opført i 1954-56 og har en boligleje på 687 kr./m².

4. Bryggergården, Boligforeningen 3B (KSB), Alsgade 11 mfl., 1620 København V

Afdelingens vedligeholdelsesstand blev i etape 2 betegnet som ”dårlig”, og der var igangværende forbedringsarbejder. Der er fortsat pr. 31. december 2008 igangværende arbejder på i alt 63.857.832 kr. med midlertidig finansiering og igangværende udstykning og relaksation af institutioner. Revisor anfører, at endelig opgørelse af disse sager kan påvirke resultatopgørelsen. Afdelingen har driftsoverskud i alle årene fra 2005 - 2008. Henlæggelserne til PPV er stigende gennem årene fra 119 kr./m² i 2005 til 188 kr./m² i 2008. De akkumulerede henlæggelser til PPV udgør i 2008 425 kr./m². Årets driftsoverskud er overført til henlæggelserne. Afdelingen er opført i 1973 og har en boligleje på 664,82 kr./m².

5. Runddelen, VIBO, Jagtvej 103 - 107, 2200 København N

I etape 2 blev vedligeholdelsesstanden vurderet som god, og der var budgetteret lejestigning for at afvikle underskudssaldo og oprette henlæggelser. Det blev fra tilsynet henstillet, at henlæggelserne skulle øges. Henlæggelserne til PPV er i årsregnskabet for 2007/2008 øget fra 18 kr./m² til 79 kr./m². De akkumulerede henlæggelser til PPV udgør 116 kr./m². Der er stigende driftsunderskud og stigende underskudssaldo, som pr. 30. juni 2008 udgjorde 19 % af bruttolejen. Afdelingen er opført i 1983 og har en boligleje på 764,37 kr./m².

6. Toften, VIBO, Tycho Brahes Allé 50 - 54, 2300 København S

I etape 2 havde afdelingen fået løst en del alvorlige problemer, men det blev henstillet fra tilsynet, at henlæggelserne skulle øges. Henlæggelserne til PPV i årsregnskabet 2007/2008 udgør 0 kr. og de akkumulerede henlæggelser til PPV 116 kr./m². Underskudssaldo ved årets begyndelse er afviklet, men der er driftsunderskud i regnskabsåret på 16 % af bruttolejen. Afdelingen er opført i 1981 og har en boligleje på 756,19 kr./m².

VIII Det fremtidige udvidede tilsyn - styringsdialogen

Det er forvaltningens vurdering, at det udvidede tilsyn fremover bør udføres efter stort set samme skabelon som hidtil og afsluttes med udarbejdelse af en samlet redegørelse for gennemgangen, som forelægges for Teknik- og Miljøforvaltningen i form af et kort notat.

Det udvidede tilsyn kan skabe en mere kvalificeret baggrund for at drøfte og indgå aftaler i forbindelse med styringsdialogen med de almene organisationer, hvis fremtidige form blev præsenteret på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. maj 2010 og behandlet på mødet den 17. maj 2010.

Det udvidede tilsyn kan udgøre et værdifuldt instrument for styringsdialogen ved at beskrive de faktiske forhold i afdelinger med særlige problemstillinger.

Det vurderes, at tilsynet fremover i højere grad bør ske på basis af behov end hidtil, og de foreslåede kriterier kunne i prioriteret rækkefølge være:

- særlige problemstillinger i afdelingen
- at afdelingen står overfor større renoveringsprojekter eller lignende
- afdelinger, som indgår i et indsatsområde.

Det forventes, at det udvidede tilsyn kan omfatte ca. 15 afdelinger årligt. Det har imidlertid indtil nu været vanskeligt at gennemføre tilsyn og afreportering indenfor den tidsramme, som var forventet. Antallet af afdelinger bør bestemmes i forhold til de ressourcer, der kan tilknyttes opgaven, og antallet af afdelinger, som antageligt rummer særlige problemstillinger.