

19. Rapport om Udvidet tilsyn, etape 3, og plan om gennemførelse af udvidet tilsyn i fremtiden (2010-70876)

Rapport om udvidet tilsyn med drift og vedligeholdelse i almene boliger, etape 3, og plan om gennemførelse af udvidet tilsyn i fremtiden

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender

1. at det udvidede tilsyn med drift og vedligeholdelse i almene boliger fremover opretholdes og udføres i uændret form og afsluttes med en samlet redegørelse,
2. at udvælgelse af afdelinger sker efter behovsorienterede kriterier, og
3. at antallet begrænses til ca. 15 afdelinger årligt.

Problemstilling

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.

De nærmere regler om boligafdelingers pligt til at henlægge til kommende vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer findes i almenboliglovens § 68 og i bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. §§ 60 - 65. Baggrunden er, at der via huslejen skal henlægges midler til at opretholde bygninger og friarealer, og at boligafdelingen dermed opretholdes som et attraktivt og velfungerende boligmiljø.

I 2005 udvidede forvaltningen som en ekstra opgave tilsynet med de pågældende henlæggelser ved særligt at rette fokus mod, om henlæggelsernes størrelse matcher den bygningsmæssige og tekniske tilstand. Forvaltningen besluttede som pilotprojekt at udtage 10 boligafdelinger, valgt som et bredt udsnit, til særligt intensiveret eftersyn, bestående af gennemgang af vedligeholdelsesplaner, henlæggelser i regnskabet og en særlig gennemgang ved forvaltningens arkitekter af bygninger og friarealer.

Der blev udarbejdet rapport over afdelingernes vedligeholdelsestilstand, og det blev vurderet, dels om afdelingernes planer var tilstrækkelige til opretholdelse af et godt boligmiljø, dels om henlæggelserne var tilstrækkelige til de planlagte arbejder. Boligorganisationerne blev efter den politiske behandling af pilotprojektet underrettet om forvaltningens vurdering.

Pilotprojektet viste, at henlæggelsesniveauet generelt var for lavt til at kunne honorere de kommende års planlagte og nødvendige vedligeholdelsesarbejder samt fornyelse af tekniske installationer.

Det daværende Bygge- og Teknikudvalg besluttede efter den første undersøgelse, at der årligt skulle gennemføres en undersøgelse, omfattende 45 afdelinger.

Efterfølgende har forvaltningen gennemført udvidet tilsyn (etape 2), som blev afsluttet i oktober 2007, og har nu færdiggjort udvidet tilsyn (etape 3).

Eftersyn og rapportering har haft en positiv effekt, idet holdningen til henlæggelser er ændret både i

boligafdelinger og blandt beboere, og henlæggelserne er generelt øget. Samtidig har boligorganisationerne tilkendegivet, at det udvidede tilsyn er velkomment, og at man gerne ser det fortsat.

Med indførelse af styringsdialogen med de almene boligorganisationer pr. 1. januar 2010 er der desuden behov for at samordne det udvidede tilsyn med drift og vedligeholdelse med den nye styringsdialog som et målrettet værktøj for tilvejebringelse af information. Samtidig kan omfanget af opgaven tilpasses de ressourcer, der er til rådighed for opgaven.

Løsning

Forvaltningen aflægger rapport om afviklingen af udvidet tilsyn, etape 3. i vedlagte notat med tre tilhørende oversigter over de besigtigede afdelinger, hvori afdelingernes vedligeholdelsestilstand, henlæggelser og lejeniveau er beskrevet tillige med oplysninger om opførelsesår, størrelse og antal boliger i de besigtigede afdelinger.

I forbindelse med seneste revision af almenboligloven er samarbejdet med organisationerne ændret, idet der er lovkrav om gennemførelse af årlige styringsdialogmøder med organisationerne. I forbindelse hermed kan det udvidede tilsyn udfylde en værdifuld opgave ved at bidrage til information om de faktiske forhold i afdelinger med særlige problemstillinger og dermed kvalificere forvaltningens baggrund for at drøfte og indgå aftaler om afdelingernes forhold.

Denne ændring af tilsynsopgaven er beskrevet i forvaltningens indstilling ”Ny organisering af samarbejdet med den almene boligsektor om styringsdialog og områdebaserede indsatser”, som blev behandlet af Teknik- og Miljøudvalget den 17. maj 2010.

Det vurderes, at det udvidede tilsyn fremover bør udføres efter stort set samme skabelon som hidtil og afsluttes med en samlet redegørelse til Teknik- og Miljøudvalget, og at resultaterne inddrages i styringsdialogen.

Samtidig er det dog forvaltningens holdning, at udvælgelsen af boligafdelinger i højere grad bør ske på basis af behov end hidtil, hvor det har været tilstræbt at udvælge et bredt udsnit af boligafdelingerne.

Det foreslås derfor, at de fremtidige udvælgelseskriterier i prioriteret rækkefølge bliver følgende:

- særlige problemstillinger i boligafdelingen
- at boligafdelingen står overfor større renoveringsprojekter eller lignende
- at boligafdelingen indgår i et område, hvor der gennemføres områdeløft eller lignende

Samtidig bør antallet af boligafdelinger bestemmes i forhold til de ressourcer, der kan tilknyttes opgaven, og antallet derfor reduceres til ca. 15 afdelinger årligt.

Økonomi

Det forventes, at opgaven kan udføres indenfor de nuværende personalemæssige rammer.

Videre proces

Forvaltningen vil fremover arbejde efter de retningslinjer, der er beskrevet i denne indstilling.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 til indstilling, Notat til TMU om udvidet tilsyn, etape 3](#)

[Bilag 2 til indstilling, Notat til TMU om udvidet tilsyn, etape 3](#)

