



**Til:** Teknik- og Miljøudvalget  
**Fra:** Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign  
**Vedr.:** Udvidet tilsyn med drift og vedligeholdelse, etape 2

24.09.2007

Sagsnr.  
2007-74836

Dokumentnr.  
2007-341322

Sagsbehandler  
Lis Schmidt

### **Indledning**

Forvaltningen intensiverede i 2005 tilsynet med de almene boligafdelingers henlæggelser til planlagt, periodisk vedligeholdelse og fornyelse af tekniske installationer. For at gøre kommunens tilsyn med den almene boligsektor mere fremadrettet, satte man særligt fokus på at sammenholde afdelingernes økonomi med den bygningsmæssige og tekniske tilstand.

Den første etape var en pilotundersøgelse omfattende 10 afdelinger, og de involverede boligorganisationer blev efterfølgende underrettet om undersøgelsens konklusioner om deres afdeling(er). Det blev efter første undersøgelse i Bygge- og Teknikudvalgets møde 9. marts 2005 besluttet årligt at gennemgå 45 afdelinger for at komme "rundt om" alle afdelinger indenfor en 10-års periode.

Ved første undersøgelse var konklusionen, at henlæggelsesniveauet generelt var for beskedent til at matche de kommende planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Denne undersøgelse omfatter 45 afdelinger med i alt 8.198 boliger fordelt på 11 forskellige forretningsførere. Undersøgelsen er baseret på boligorganisationernes materiale for regnskabsåret 2004, som var det nyeste foreliggende på daværende tidspunkt.

### **Konklusion**

Det er tydeligt, at intensiveringerne med det intensiverede tilsyn med vedligeholdelsestilstand og henlæggelser har positiv effekt. Forvaltningen oplever en generel holdningsændring til opjustering af henlæggelsesniveauet og en styrket indsats for at forbedre vedligeholdelsesplanerne i takt med det fokus, som undersøgelserne også i fremtiden sætter på dette område.

Etape 2 af det udvidede tilsyn har vist - som forventet - at henlæggelsesniveauet i flere afdelinger er for beskedent. Boligorganisationerne har imidlertid ikke haft mulighed for ved budgetlægningen for 2004 at reagere på pilotundersøgelsens anbefalinger om forhøjelse af henlæggelserne.

Det er imidlertid positivt, at der i flere af de ringest stillede afdelinger tydeligvis arbejdes med at rette op på forholdene, både med større planlagte vedligeholdelsesarbejder og med at rette op på henlæggelsesniveauet.

### **Center for Bydesign**

Njalsgade 13, 2. + 3. sal  
Postboks 447  
1505 Kbh. V

Telefon  
3366 1235

Telefax  
3366 7020

E-mail  
lissch@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

Forvaltningen vil derfor fortsætte med den øgede tilsynsindsats, der er modtaget positivt af organisationerne, i samme takt som besluttet i 2005 og forventer at gennemgå alle Københavnske afdelinger indenfor 10 år.

## **Etape 2**

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 er udsendt til de involverede boligorganisationer.

Forvaltningens eftersyn og gennemgang af regnskabsmateriale tilsligter 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 økonomisatte
- 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 §§ 59 – 64 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's samlede henlæggelser mindst svarer til de nødvendige beløb for den kommende 10-års periode

Hvor stort et beløb, der skal henlægges pr. m<sup>2</sup>, 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.

### **Afdelingerne i etape 2 - resultatet**

De 45 undersøgte afdelinger er opført i perioden mellem 1906 og 1996. Undersøgelsen viser, at omkring halvdelen af afdelingerne (24) er i god vedligeholdelsesstand, mens kun 4 karakteriseres som dårligt vedligeholdt.

DV-planerne er til gengæld for størstedelens vedkommende enten ufuldstændige eller ikke aktuelle. For 25 afdelinger omfatter de planlagte aktiviteter ikke alle bygningsdele eller indeholder ikke alle nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

Seks afdelinger har fremsendt fuldstændige DV-planer, og 4 afdelingers planer udgør et rigtig godt redskab for vedligeholdelsen af afdelingen. Alle bygningsdele indgår, de nødvendige arbejder indgår i planen tillige med en realistisk prissætning, og det fremgår, at der afholdes årlig gennemgang af afdelingens bygninger og anlæg.

Henlæggelsesniveauet er fortsat beskedent. Henlæggelserne i 12 afdelinger vurderes umiddelbart at være tilstrækkelige eller tilnærmelsesvis tilstrækkelige. I 14 afdelinger er henlæggelserne utilstrækkelige, f.eks. fordi de planlagte arbejder ikke er prissat realistisk, eller planen ikke rummer alle nødvendige arbejder. I 19 afdelinger er der ikke forelagt materiale om henlæggelserne, som er kontrollerbart eller indeholder prissatte beregninger.

### **Boligleje og henlæggelser**

Boliglejen udgør mellem 345 og 930 kr./m<sup>2</sup> pr. år, og årets henlæggelser varierer mellem 17 kr./m<sup>2</sup> og 296 kr./m<sup>2</sup> bortset fra en enkelt afdeling, som intet har henlagt til planlagt periodisk vedligeholdelse i 2004. De akkumulerede henlæggelser udgør mellem 18 kr./m<sup>2</sup> og 808 kr./m<sup>2</sup>, fortsat bortset fra den ene afdeling, som intet har henlagt i 2004.

Bygningernes kvalitet og nedslidning er forskellig, og henlæggelsesbehovet er ikke nødvendigvis direkte relateret til bygningernes alder, men årlige henlæggelser på 17 kr./m<sup>2</sup> er efter forvaltningens opfattelse for lavt.

## **Boligsocial analyse**

Som led i forvaltningens opfølgning på undersøgelsen i etape 2 er der indhentet oplysninger om beboernes sociale profil i 10 afdelinger, i form af oversigter over beboernes aldersmæssige sammensætning, indkomstforhold og beskæftigelse. Hensigten med analysen er at vurdere, hvilke muligheder afdelingen har for at øge henlæggelser og udføre vedligeholdelse.

### **Kommentarer til de 3 afdelinger med de laveste henlæggelser**

#### **1. Toften**

I Vibo's afdeling Toften er der henlagt 0 kr. til PPV i regnskabet for 1.7.2003 - 30.6.2004, og de akkumulerede henlæggelser udgør ligeledes 0 kr. Afdelingen er opført i 1981 og har en forholdsvis høj boligleje på 710 kr./m<sup>2</sup> pr. år. Der er et flertal af husstande med enlige og en del børn. Andelen af kontanthjælpsmodtagere, førtidspensionister og folkepensionister er lav. Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er stor, men under 50 %.

I revisionsprotokollat til afdelingens regnskab gøres opmærksom på, at der er et akkumuleret underskud på 95.000 kr., at der ikke er likviditet til at afholde PPV-arbejder, og at afdelingen ikke kan honorere sine forpligtelser uden kapitaltilførsel. Ejendommen vurderes af forvaltningen som værende i dårlig vedligeholdelsesstand.

Afdelingen er på Landsbyggefondens liste over afdelinger med særligt behov for støtte og har fået reserveret 1,5 mio. kr. til genopretning, der forventes udført i 2010 - 2012. Afdelingen har i juni 2004 fået Erhvervs- og Boligstyrelsens tilladelse til omprioritering, hvilket ifølge almenboligloven tillades, hvor ganske særlige forhold gør sig gældende.

Provenuet er anvendt til afvikling af underskuddet og retablering af henlæggelser til PPV med 48 kr./m<sup>2</sup>. En manglende lejeforhøjelse fra tidligere år er udlignet, og der er nu en mindre reserve. Samtidig er boliglejen nedsat med 3,8 %.

Der er således gjort en indsats mod problemerne, og afdelingen er på bedre kurs. Udviklingen er på den foreliggende baggrund tilfredsstillende, men henlæggelserne er fortsat i underkanten. I forbindelse med det løbende regnskabstilsyn vil forvaltningen følge henlæggelsesmønstret.

#### **2. Parkstykket**

I AAB's afdeling Parkstykket er henlæggelsen til PPV i regnskabet for 2004 17 kr./m<sup>2</sup>, og de akkumulerede henlæggelser udgør 267 kr./m<sup>2</sup>. Afdelingen er opført i 1933-1935 og har en boligleje på 487 kr./m<sup>2</sup> pr. år. Der er et stor andel af husstande med enlige, forholdsvis mange unge og relativt mange kontanthjælpsmodtagere. Andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er ikke stor. Afdelingens vedligeholdelsesstand vurderes af forvaltningen at være middel.

Afdelingen har i 2000 fuldført renovering af gård og trapper, i 2003 - 2004 fået renoveret vinduer, varmeanlæg og facader, finansieret af et ugaranteret lån og lejeforhøjelse. I 2004 fik afdelingen støtte til bygningsfornyelsesarbejder til lejlighedssammenlægning i 2 opgange, renovering af 2 stuelejligheder og gårdanlæg. Afdelingen er desuden af Landsbyggefonden udtaget som demonstrationsprojekt til opretning, udbedring og vedligeholdelse. Der er reserveret 70 mio. kr. til et projekt, der omfatter lejlighedssammenlægning, nye wc/ baderum, nye køkkener (frivilligt tilvalg) og udskiftning af installationer.

Udviklingen er tilfredsstillende, men henlæggelserne bør øges. Forvaltningen gør boligorganisationen opmærksom på dette.

### **3. Runddelen**

I Vibo's afdeling Runddelen er henlæggelsen til PPV i regnskabet for 1.7.2003 - 30.6.2004 18 kr./m<sup>2</sup>, og de akkumulerede henlæggelser udgør 18 kr./m<sup>2</sup>. Afdelingen er opført i 1983 og har en boligleje på 662 kr./m<sup>2</sup> pr. år. Afdelingens vedligeholdelsesstand vurderes af forvaltningen at være god.

I revisionsprotokollat til årsregnskabet anføres, at der er budgetteret lejestigning for 2004 - 2005 til opretning af henlæggelser og afvikling af underskudssaldo. Opretning forventes gennemført indenfor 3 år.

Afdelingen har besluttet, at beboerne fra 2006 kan få individuel modernisering af køkken og bad indenfor en maksimeret ramme på 100.000 kr. pr. lejlighed via lejeforhøjelse.

På den foreliggende baggrund er udviklingen tilfredsstillende, men henlæggelserne bør øges. I forbindelse med det løbende regnskabstilsyn vil forvaltningen følge henlæggelsesmønsteret.

### **Kommentarer til de 4 afdelinger, som efter forvaltningens vurdering er dårligt vedligeholdt**

#### **1. Toften**

Vibo's afdeling Toften er omtalt ovenfor som nr. 1.

#### **2. Bryggergården**

I Boligselskabet KSB's afdeling Bryggergården er henlæggelsen til PPV i regnskabet for 2004 191 kr./m<sup>2</sup>, og de akkumulerede henlæggelser udgør 282 kr./m<sup>2</sup>. Afdelingen er opført i 1974 og har en boligleje på 618 kr./m<sup>2</sup> pr. år.

Afdelingen fik i september 2005 som led i omprioriteringsrunde 2 skema A-tilsagn til en helhedsplan med opstart i efteråret 2006 og forventet færdiggørelse i efteråret 2007. Helhedsplanen omfatter udbedring af byggeskader, genopretning, ombygning af stueetage og tagrenovering for et samlet beløb på 62,7 mio. kr., hvoraf 58,5 mio. kr. lånefinansieres med kommunal garanti.

Afdelingen er i en tilfredsstillende udvikling.

### **3. Stakhaven**

I FSBbolig's afd. Stakhaven er henlæggelsen til PPV i regnskabet for 2004 68 kr./m<sup>2</sup>, og de akkumulerede henlæggelser udgør 155 kr./m<sup>2</sup>. Afdelingen er opført i 1956 og har en boligleje på 515 kr./m<sup>2</sup> pr. år.

Afdelingen har i 2007 færdiggjort et projekt med udskiftning af installationer for vand og varme i jord. Afdelingen har desuden i 2007 udført bolignet for telefon og Internet.

Afdelingens udvikling er god, men henlæggelserne er i underkanten, da flere nødvendige aktiviteter ikke indgår i DV-planens budget. Forvaltningen gør organisationen opmærksom på dette punkt.

### **4. Kollektivhuset**

I De Vanføres Boligselskab's afd. Kollektivhuset er henlæggelsen til PPV i regnskabet for 2004 296 kr./m<sup>2</sup>, og de akkumulerede henlæggelser udgør 320 kr./m<sup>2</sup>. Afdelingen er opført i 1957 og har en boligleje på 603 kr./m<sup>2</sup> pr. år.

Langt størstedelen af husstandene er med enlige, der er mange unge mellem 18 og 29 år og mange modtagere af kontanthjælp, førtidspension og folkepension. Andelen af beboere med ikke-vestlig herkomst er relativt lav.

Afdelingen har i 2004 gennemført renovering af vaskeriet. Herudover er afdelingen af Landsbyggefonden udtaget til omprioritering, og der er reserveret 40,9 mio. kr. til arbejder med forventet påbegyndelse i 2007. Der er indkommet skema A-ansøgning, som omfatter renovering af p-kælder og forplads, ombygning af stueetagen, reparation af gavle og østfacade for betonskader mm., afslutning af facaderenovering, renovering af vvs-installationer, udskiftning af afløbsinstallationer og vandrør, etablering af forbedret ventilation fra køkkener og bad, opgradering af el-tavler og el-forsyning og installering af automatisk brandalarmeringsanlæg.

Afdelingen er stærkt nedslidt fysisk og boligsocialt, men sigtet med førnævnte arbejder er at rette op på afdelingens forhold.

På den foreliggende baggrund med de mange komplekse problemer er den påbegyndte udvikling tilfredsstillende.

### **Landsbyggefondens boligsociale indsats**

Flere af afdelingerne i etape 2 er mål for Landsbyggefondens puljemidler til boligsocial indsats. AAB's afdeling Tagensvej har fået 3 mio. kr. i tilskud. AKB's afdelinger i Jagtvejsområdet har søgt midler i puljen for 2008/09. FSBboligs afdeling Ågården har tilsammen med Prater fået 2,4 mio. kr. Lejerbo's afdeling Mjølnerparken har fået 18,75 mio. kr. i tilskud. Lejerbo's afdeling Prinsesse Charlotte Gade har fået støtte til huslejenedsættelse med ca. 95 kr./m<sup>2</sup> pr. år.

### **Kriterier for udpegningen af 45 afdelinger i 2007, etape 3**

De 45 afdelinger, hvori der gennemføres udvidet tilsyn i 2007, er udvalgt efter følgende kriterier:

- Der er søgt et varieret udbud i forhold til bygningernes alder, afdelingernes størrelse og antallet af boliger.
- Endvidere er en overvejende del af de udvalgte afdelinger beliggende i byens handlingsplanområder, som eksempelvis kvarterløftsområderne og områder med områdefornyelse.
- Endelig er der for en del af afdelingerne reserveret midler fra Landsbyggefonden til demonstrationsprojekter og helhedsplaner, ligesom en del afdelinger indgår i undersøgelsen Social Kapital.

### **Samlet vurdering**

Formålet med det intensiverede tilsyn med vedligeholdelse og henlæggelse til PPV-arbejder er, at de almene boliger også i fremtiden kan være attraktive og konkurrencedygtige, bl.a. fordi denne del af boligmarkedet forventes at få en stigende betydning, efter at mange private udlejningsboliger omdannes til andelsboliger.

Etape 2 af det udvidede tilsyn har vist - som forventet - at henlæggelsesniveauet i flere afdelinger er for beskedent.

Budgetterne for det undersøgte år er udarbejdet og vedtaget i de enkelte afdelinger, længe før resultatet af pilotundersøgelsen og beslutningen om det intensiverede eftersyn forelå. Det er derfor forventeligt, at der er visse mangler i lighed med konklusionerne i første undersøgelse. Det har imidlertid været tydeligt, at intensionerne med det intensiverede tilsyn med vedligeholdelsestilstand og henlæggelser er modtaget positivt og derfor vil føre til opjustering af henlæggelsesniveauet og vedligeholdelsesplanerne.

### **Bilag, der vedlægges notatet:**

3 oversigter, der viser:

- afdelingernes vedligeholdelsesstand og henlæggelser
- afdelingernes henlæggelser, boligareal/antal og bemærkninger i revisionsprotokollat
- afdelingernes henlæggelser, boligleje og opførelsesår

Kort over København, der viser afdelingerne i etape 1, 2 og 3 (omdeles på mødet)