



N O T A T

DATO : 25. februar 2005
J. NR. : 783/101-0001-03
TIL : Bygge- og Teknikudvalget
FRA : Plan & Arkitektur

Notat om kommunalbestyrelsens tilsynspligt med de almene boliger og administrative retningslinier i forbindelse med intensivering af tilsynet med almene afdelinger.

Baggrund og formål

I forbindelse med behandlingen af indstillingen om intensivering af det kommunale tilsyn med de almene boligorganisationer, der blev udsat i BTU den 12. januar 2005 (BTU 30/2005), blev forvaltningen anmodet om at udarbejde et supplerende notat om retningslinier for tilsynet. Af indstillingen med tilhørende bilag fremgår bl.a., at forvaltningen har gennemgået 10 almene boligafdelingers regnskaber og fysiske tilstand.

Den nuværende boligleje i de 10 undersøgte afdelinger varierer fra 367 kr./m² til 698 kr./m². Boliglejens størrelse har ikke sammenhæng hverken med afdelingens alder, dens vedligeholdelsestilstand eller om der henlægges tilstrækkelige midler til planlagt periodisk vedligeholdelse. Til sammenligning nævnes, at nybyggeri for tiden i den almene boligsektor har en årsleje på 950 – 1000 kr./m², når det opføres inden for det rammebeløb, der blev indført fra 2004 på ca. 17.000 kr./m².

De årlige henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse i de 10 afdelinger udgør aktuelt fra 42 kr./m² til 151 kr./m². Det sidstnævnte tal er for PAB afd. 4 Kagshusene, hvor der er udarbejdet en helhedsplan, indeholdende både nødvendig vedligeholdelse og nye tiltag, og falder derfor udenfor mønsteret. Det næsthøjeste henlæggelsesbeløb er 72 kr./m² årligt.

Forvaltningen antager, at en ejendom på langt sigt kan vedligeholdes for gennemsnitligt 130 kr./m². I nogle afdelinger kan der være opsparet et større vedligeholdelsesbehov, og i så fald kan 130 kr./m² være i underkanten.

Såfremt de undersøgte afdelinger forhøjer de årlige henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse til 130 kr./m² stiger den årlige boligleje således med mellem 58 og 100 kr./m² – når man ser bort fra Kagshusene, som allerede henlægger mere end 130 kr./m².

Det understreges, at der er tale om teoretiske beregninger. Forvaltningen har ikke med det foreliggende materiale grundlag for nærmere fastlæggelser, før der har været ført en dialog i de enkelte sager.

Den årlige boligudgift, hvoraf boligsikring beregnes, kan ikke overstige 65.400 kr. for husstande uden børn i 2005. Beløbet øges med 5% for hvert barn i husstanden indtil 4, dvs. med højst 20% eller til 78.500 kr.

Omfanget af de lejeforhøjelser, der i de undersøgte afdelinger ville følge af at øge henlæggelserne til 130 kr./m² fremgår af nedenstående tabel:

Almene afdelinger	Boligleje		Forhøjelse af boligleje pga forhøjet henlæggelse til 130 kr./m ²	Ny årlig leje Bolig 55 m ² kr/år	Ny årlig leje Bolig 85 m ² kr/år
	Henlæggelser kr/m ²	iflg. regnskab kr./m ²			
0021 Østerbrogade	72	367	58	23.375	36.125
0108 Frederiksholm K 8	71	487	59	30.030	46.410
0060 Rymarksvænget	69	423	61	26.620	41.140
0088 Prater	45	687	85	42.460	65.620
6067 Vestergårdsvej	69	545	61	33.330	51.510
3012 Stilledal	66	482	64	30.030	46.410
0072 Kamhusene	49	538	81	34.045	52.615
0221 Ehlersvej	30	698	100	43.890	67.830
0004 Kagshusene	151	477	-21		
0040 Televænget 2 og 3	42	612	88	38.500	59.500

Som det ses, overstiger lejen for en lille lejlighed på 55 m² – 2 værelser – ikke loftet for boligsikring for en husstand uden børn. I afdelingerne Prater og Ehlersvej overstiger lejen for en lejlighed på 85 m² loftet for boligsikring for husstande uden børn, men ikke for husstande med 1 barn, hvor loftet i 2005 er 68.700 kr.

Hvorvidt husstandene i øvrigt er berettiget til boligsikring, afhænger af deres indkomstforhold.

Hensigten med det intensiverede tilsyn er, at boligselskaberne opfordres/ påvirkes til selv at indlede eller forstærke en allerede eksisterende strategi for planlægning og gennemførelse af fornøden vedligeholdelse, herunder i relation til realistiske drifts- og vedligeholdelsesplaner, og foretage de henlæggelser, der er nødvendige til realisering heraf, således at behovet for mere omfattende genopretninger på længere sigt forebygges. I forbindelse hermed vil boligselskaberne få fornøden opbakning fra tilsynet i eventuelle stridigheder med beboerne om budgetter, således at de i budgetterne udmeldte henlæggelser og planlagte arbejder kan gennemføres. En øvre grænse for lejestigningerne er dog, at der ikke må opstå udlejningsvanskeligheder. En anden øvre grænse er, at der skal vises sociale hensyn. Hvis der i en afdeling er et betragteligt vedligeholdelsefterslæb, er løsningen ikke alene øgede hensættelser, men også finansiering på anden vis, såsom låneoptagelse, tilskud fra Landsbyggefonden etc.

Ved at opretholde en god vedligeholdelsestilstand og foretage passende opretning af afdelingerne påregnes det, at der skabes en positiv spiral, som kan fremme det sociale miljø i bebyggelserne. Det kan forventes, at bevarelsen af et godt boligmiljø påvirker flyttemønsteret, således at velholdte og velfunge-

rende afdelinger, der opleves som attraktive af beboere og andre, kan fastholde de mere ressourcestærke beboere til gavn for det sociale miljø i afdelingerne.

Som det er fremhævet i den udsatte indstillings konklusion, vil en del af den øgede leje forudsætte øgede offentlige tilskud i form af boligstøtte og konstanthjælp. Konsekvensen af *ikke* at opretholde en passende vedligeholdelsesstand (og henlægge realistiske beløb) af frygt for lejestigninger kan imidlertid meget vel være, at der opbygges et uoverskueligt behov for opretning og fornyelse af afdelingerne.

Hertil kommer de sociale konsekvenser, det kan have for områder der nedslides, forsømmes og gradvis forfalder i takt med, at boligernes tilstand, faciliteter og konkurrencekraft sakker bagud i forhold til andre boligsektorer.

En jævn udvikling af boliglejen sikres bedst ved, at nødvendig vedligeholdelse og genopretning i videst muligt omfang kan foretages af henlagte midler. Hvor der ikke henlægges tilstrækkeligt, må ophobede behov for forbedringer til sin tid udføres med støtte fra Landsbyggefonden og kommunen eller lånefinansieres, hvilket ofte vil være dyrere. Der kan dog være tilfælde, hvor det er hensigtsmæssigt at lånefinansiere større arbejder, der så kan gennemføres samlet med besparelser til følge.

Rettidig omhu i forbindelse med administration og forvaltning af de almene afdelinger tilsiger at fastholde eller øge henlæggelse til planlagt periodisk vedligeholdelse til beløb, der matcher det reelle behov.

Det foreslås derfor fortsat, at Bygge- og Teknikudvalget tiltræder, at forvaltningen påbegynder det intensiverede tilsyn og anvender de foreslåede ressourcer på opgaven.

Forvaltningen forventer følgende forløb:

I første omgang har forvaltningen til hensigt, på grundlag af den foreliggende undersøgelse at indlede en dialog med de 10 udvalgte afdelinger/ boligselskaber, med henblik på opnåelse af en fælles forståelse af:

- a. hvad der yderligere er påkrævet af drifts- og vedligeholdelsesplaner og registreringer for at opfylde lovgivningens krav og en hensigtsmæssig fremtidssikring af afdelingerne.
- b. i hvilken udstrækning afdelingerne selv kan finansiere de nødvendige tiltag, eller om anden støtte er påkrævet, således at der afdelingsvist kan gennemføres de nødvendige beslutninger vedrørende budget og henlæggelser.

Såfremt dialogen ikke giver resultater, har forvaltningen mulighed for at give påbud i medfør af driftsbekendtgørelsens § 115.

Erfaringerne fra forløbet omkring de 10 første afdelinger vil blive drøftet med det nedsatte kontaktforum med den almene sektor og på grundlag heraf vil forvaltningen nærmere præcisere retningslinier for denne del af tilsynsopgaven, idet opgaven vil blive tilrettelagt med skyldig hensyntagen til de enkelte afdelingers særlige forhold tilstandsmæssigt, økonomisk og socialt.

Næste etape vil derefter være, at 45 afdelinger udvælges og gennemgås efter de erfaringer og præciserede retningslinier, der er fremkommet ved gennemgangen af de første 10.

Overordnede retningslinier

Det er forvaltningens hensigt at arbejde ud fra nedenstående retningslinier:

1.
 - 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 budgetter, og at der lægges en plan for låntagning/ udnyttelse af dispositionsfond-/ landsbyggefondsmidler, såfremt afdelingerne ikke selv af økonomiske/ sociale årsager kan bære finansieringen via huslejen
 - sikre, at behørigt hensyn til socialt svages situation indgår i overvejelserne, f.eks. med hensyn til adgang til individuel boligstøtte (jf. regnestykket ovenfor).
2.
 - foretage løbende erfaringsopsamling med henblik på præcisering af retningslinier
 - foretage eftersyn af, at drifts- og vedligeholdsplanerne følges.
3.
 - udarbejde tids- og ressourceplan i forbindelse med håndteringen af alle afdelinger i kommunen
 - aftale opfølgning med hver enkelt afdeling.

I den udsatte indstilling anførte forvaltningen, at man sigtede mod, at der årligt gennemgås ca. 45 afdelinger. Dette svarer til, at samtlige almene afdelinger i Københavns kommune vil blive vurderet indenfor en periode på 10 år. Forvaltningen finder det imidlertid ønskeligt, at denne gennemgang fremskyndes således, at den kan gennemføres eksempelvis i en femårsperiode. Dette vil indebære en forøget ressourceindsats, hvis præcise omfang imidlertid ikke lader sig opgøre på nuværende tidspunkt, idet den bl.a. vil afhænge af de erfaringer der indhentes gennem forløbet, herunder hvor tidskrævende drøftelserne omkring de enkelte afdelinger vil være.