



Niels E. Bjerrum, MB

27. september 2018

Sagsnr.  
2018-0247752

### **Spørgsmål til kommunale vilkår for almene boliger**

Dokumentnr.  
2018-0247752-2

Kære Niels E. Bjerrum

Tak for dine spørgsmål fra den 16. september 2018 om en række bekymringer og konkrete forslag til forbedringer fra fsb, og herunder hvordan forvaltningen forholder sig til dette.

#### **Forvaltningens rolle og samspil med boligsektoren**

Teknik- og Miljøforvaltningen fører tilsyn med, at almene renoveringer og alment nybyggeri jf. almenboligloven har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, og at de statsfastsatte økonomiske rammer og krav overholdes. Det kommunale tilsyn har hjemmel i lov om almene boliger mv. og er uddybet i støttebekendtgørelsen for almene boliger.

Desuden har forvaltningen til opgave at sikre, at Borgerrepræsentationens by- og socialpolitiske, miljø- og klimapolitiske målsætninger, lokalplanskrav mv. følges.

På denne baggrund afgiver kommunen dels nogle generelle vilkår til almene boliger, og dels nogle specifikke vilkår til de enkelte boligprojekter som grundlag for kommunens støtte. Kommunens vilkår er samlet i et program for nybyggeri og er under sammenskrivning i et program for renovering.

#### **Fokus på kommunale krav og proces**

Forvaltningen har over længere tid arbejdet på at optimere samspillet mellem myndighedsbehandlingen og den almene bygherres proces. Der er særlig fokus på at sikre forudsigelighed og gennemsigtighed i kommunens forventninger til den almene boligsektor for at skabe en optimeret proces. Bl.a. har forvaltningen i samarbejde med boligsektoren udarbejdet en Samarbejdsanalyse og 14 principper for samarbejdet, der er i gang med at blive udbredt i boligorganisationerne og kommunen.

Forvaltningen har desuden taget initiativ til en workshop på direktionniveau om de konkrete udfordringer, som boligsektoren oplever dem. Workshopen blev afholdt den 5. september 2018 og har sat fokus på løsning af de seks temaer, som du henviser til i sin henvendelse. Referatet af workshopen foreligger endnu ikke i endelig form.

**Byens Udvikling**  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

Drøftelserne på workshoppen rejses til politisk drøftelse med den almene boligsektor på det kommende Partnerskabsforum d. 25. oktober 2018, hvor kommunens borgmestre mødes med repræsentanter fra boligorganisationerne.

Afhængig af beslutningerne på Partnerskabsforum vil konklusionerne kunne indarbejdes i den kommende almenboligaftale med boligsektoren.

Ændringer i politisk vedtagne kommunale krav og vilkår til almene boliger vil kræve en politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen. Der vil derfor ikke administrativt kunne tages stilling til bortfald af eventuelle vilkår på nuværende tidspunkt.

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør

Emne: Input fra den almene sektor

Fra: Niels E. Bjerrum (Borgerrepræsentationen)

Dato: 16. september 2018 kl. 22.41.57 CEST

Til: Pernille Andersen

Emne: Vs: [FSI] Input fra den almene sektor [PDI]

Kære Pernille,

Se nedenstående bekymringer og konkrete forslag til forbedringer fra fsb - vil i ikke forholder jer til dette og hvad der kan gøres for at imødekomme dem?

MED VENLIG HILSEN

NIELS E. BJERRUM

Start på videresendt besked:

.....

Hermed (let forsinket) som aftalt nogle input i forhold til de problemstillinger, som vi ser i forhold til de kommunale krav og udviklingen af de almene boliger i København.

Vi oplever generelt at TMF er "i bevægelse" på dette punkt, men det vil også være godt med et systematisk fokus, sådan at udfordringerne for de almene boliger ikke "blot" bliver en del af en evaluering af kravene i Miljø i Byggeri og Anlæg, men ses samlet.

#### Generelt + 1 forslag

Indledningsvist vil jeg gerne understrege, at vi på ingen måde betvivler Københavns Kommunes legitime ret til - med afsæt i almenboligloven – at stille en række kommunale krav i forbindelse med nybyggeri og renoveringer i København. Krav der understøtter kommunens prioriteter i forhold til boligpolitik, arkitektur, miljø og økonomi og som konkret er hjemlet i støttebekendtgørelsen og almenboligloven.

Boligorganisationerne i København anerkender generelt relevansen og værdien i at bidrage til at indfri kommunens målsætninger om fx bæredygtighed og betalbare boliger.

Men det er samtidigt et stærkt ønske, at udmøntningen af kommunale krav og samspillet mellem KK og boligorganisationerne bygger på et *helhedssyn*, der sætter den konkrete bebyggelse i centrum.

Altså at kravene bliver mere stedsspecifikke ("hvor i byen er vi og hvad er der behov for her") og er underlagt en konkret afvejning.

*Forslag:* Hvis der skal ske ændringer i, hvordan de almene boliger er omfattet af særkrav i f.eks. MBA'en, kunne det f.eks. ske ved, at boligorganisationen og KK/v.TMF ved hvert nybyggeri eller større renovering indgår en aftale om, hvordan den konkrete bebyggelse er med til at opfylde kommunens behov.

#### **Centrale problemstillingerne i den oplevede sagsbehandling fra TMFs side**

- Vi oplever ofte **alt for lange sagsbehandlingstider**, hvilket presser ydelsen fra vores rådgivere (arkitekter og ingeniører), som bruger for mange ressourcer i den indledende faser, og derfor har færre timer til at føre tilsyn i udførelsesfasen. Alternativt skal der tilkøbes ekstra rådgiverressourcer, hvilket fordyrer renoveringssagerne. Udskiftning af vinduer i Blågården er et konkret eksempel fra fsb, I Blågården blev renoveringsprojektet stærkt forsinket med mere end 1 år grundet alt for lang og ufokuseret sagsbehandling samt en række "synsninger". Den lange sagsbehandlingstid har konkret udløst et efter vores vurdering berettiget ekstrakrav fra rådgiveren på sagen på ca. 650.000 kr.
- **Dårligere anlægsøkonomi** fordi specielle vinduer i tråd med TMFs krav som oftest er dyrere. Konkret eksempel er fsb' s afdeling Klokkergården, hvor de vinduer, som TMF ønskede sat i, medfører en ekstraudgift på 2,8 mio. kr. i projektet (obs. *de 2,8 mio. kr. kan dokumenteres, fordi en af de bydende entreprenører ved en fejl gav pris på et alm. vindue*).
- **Dårligere driftsøkonomi** i afdelinger f.eks. grundet krav om trævinduer i stedet for træ-alu-vinduer. fsb har også eksempler på, at TMF - på bekostning af leverandørgarantier – har udtrykt ønske om at stille krav til det arkitektoniske udtryk fsva. drypnæser (KK ønskede at

udelade dem), overfladebehandling (KK ønskede linolie) mv. Dette opfattes som en meget tæt indblanding fra kommunalt ansatte uden driftsansvar.

- **MBA'ens krav giver ikke altid mest miljø for pengene:** Den almene sektor lægger meget vægt på, at de krav, der stilles er totaløkonomisk rentable. Altså at særlige krav ikke bør resultere i højere huslejer, men i stedet være så gennemtænkte, at de er med til at underbygge en god og billig drift. F.eks. opleves kravet om, at nybyggeri og tilbygninger skal opføres efter bygningsklasse 2020, som væsentligt fordyrende i opførelsesfasen, hvilket reelt betyder, at andre bygningsdele må udføres i dårligere kvalitet/standard. De får betydning for disse bygningsdeles kvalitet og holdbarhed og dermed den efterfølgende driftsøkonomi. Boligforeningen 3 B har i en konkret sag oplevet at få bud ind, hvor forskellen mellem 2015 og 2012-krav lå på ml 33-110 pct.
- **MBA'ens krav opleves som en hindring i nybyggeriet – SUF** har fået beregnet at, MBAs krav koster 19 pct. af anlægssummen. Dette er stærkt problematisk i et presset byggemarked og med et maksimum for anskaffelsessummen for nye almene boliger. Principielt ønsker vi en sidestilling med det private nybyggeri. Det vil også være logisk i takt med, at meget af nye almene boliger – godt hjulpet af 25 pct.-reglen – nu ofte bygges meget tæt sammen med private udviklere i integrerede bygningskroppe.
- **Beboernes medindflydelse under pres:** Beboerdemokratiet og beboernes medindflydelse er en helt central del af de almene boligers dna – og TMF skal bl.a. føre tilsyn med, at beboerne får mulighed for denne indflydelse. Men for tæt detailstyring fra TMFs side i forhold til f.eks. arkitektonisk udtryk i renoveringssagerne forringer beboernes mulighed for netop medindflydelse på f.eks. vinduernes funktionalitet. Når f.eks. beboerne oplever, at de ikke kan åbne deres vinduer, fordi TMF har ønsket koblede vinduer, og vinduerne derfor er blevet meget tunge, så skaber det ikke en oplevelse af, at man som beboer er med til at præge udviklingen af sin egen bebyggelse..
- **TMFs krav opleves som skrapere end f.eks. Kulturstyrelsens krav.** Vi har i en række sager oplevet Kulturstyrelsen som væsentlig mere fremkommelig i og med, at styrelsen fokuserer på udtryk og ikke på materialer, hvilket f.eks. betyder, at Kulturstyrelsen godt har kunnet

acceptere træ-alu-vinduer, blot de var udformet i tråd med bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter. Så TMFs krav er i nogle sager reelt med at forringe udbuddet af billige, almene boliger, der respekterer bebyggelsernes arkitektoniske kvaliteter.

- **Der er ikke proportionalitet i kommunens krav** – hermed menes, at TMFs krav i nogle tilfælde opleves som ”mer vil have mer”. Altså at detaljeringniveauet til den kommunale godkendelse kan være meget højt og f.eks. plantevalg, højde på græs, indretning af legepladser ønskes reguleret i en renoveringsgodkendelse. Herudover kommer kravene ofte drypvis, sådan at der netop ikke kan laves en konkret helhedsafvejning mht. hvad er vigtigst
- **Bygherre-ansvaret skal tilbage til de almene boligorganisationer.** TMFs fagfolk sidder ofte med deres egne billeder af, hvad der er en god, almen bolig. Men dette er ikke altid i samklang med input fra vores rådgivere og boligorganisationernes politiske ønsker samt egne udlejnings- og driftserfaringer. Vi har som efterfølgende driftsherre ”hånden på kogepladen” og vores ønsker og krav bør også tillægges mere værdi i udviklingsprocessen end hvad der opleves i dag.

### **Fokus fra BLs 1 kreds på problemstillingerne**

Der har gennem det seneste 2½ år været ret stort fokus fra boligsiden på problemstillingerne i kredsarbejdet og derfor blev der som led i led i aftalen om boligplacering af flygtninge ml KK og BLs 1- kreds i 2017 nedsat et fælles udvalgsarbejde om netop behovet for øget helhedstænkning i den kommunale sagsbehandling.

Dette arbejde resulterede i foråret 2018 i 14 fælles principper, hvor hovedlandvindingen (set med boligsidens øjne) er, at der er aftalt, at TMF fremover skal opføre sig programmerende og ikke projekterede.

Der har netop i sidste uge – som opfølgning på mødet i Partnerskabsforum (med borgmestrene og bestyrelsen i 1. kreds) været et godt møde med TMS direktion om problemstillingerne. Her blev der for første gang åbent diskuteret, at TMF måske er gået for langt i detailstyringen og dermed reelt fratager

boligorganisationerne og beboerne deres rolle som bygherrer og driftsherrer.

### **fsb's arbejde med problemstillingerne**

fsb har også som boligorganisation også selv gjort opmærksom på problemstillingerne, f.eks. i den årlige styringsdialog + vi har deltaget aktivt i arbejdet i 1. kreds

Nedenfor er der et udklip fra styringsrapporten til sidste års dialog.

*"fsb er optaget af at fremtidssikre de eksisterende boliger og boligafdelinger. Udfordringerne koncentrerer sig*

*særligt om en stor del af de mange fsb-bebyggelser fra 30'erne, 40'erne og 50'erne, som er kendetegnet ved*

*både at besidde arkitektoniske, bevaringsværdige kvaliteter, samtidigt med at der er et stort antal*

*forholdsmæssigt små boliger, der ikke nødvendigvis lever op til nutidens krav. Desuden er der behov for øget*

*fokus på bygningernes energiforbrug. Sammenholdt med forholdsvis høje huslejeniveauer og øget behov for*

*almindelig vedligeholdelse er der i visse boligafdelinger særlige udfordringer.*

*Det er i forhold til renovering af disse bebyggelser ofte problematisk, at Københavns Kommune ved*

*tilsagn/tilladelse til renoveringer stiller anlægskrav ud over, hvad der er begrundet i støttelovgivningen*

*vedrørende bl.a. miljø, energiforbrug og materialevalg.*

*Dette er ofte på bekostning af en helhedsbetragtning med det resultat, at den samlede rentabilitet forringes og*

*muligheden for at anvende gennemprøvede løsninger i renoveringen tilsidesættes. Men kravene opleves også*

*i konkrete renoveringssager at kolliderer med almenboliglovens bestemmelser om beboernes indflydelse på*

*forholdene i egen boligafdeling. Også her er der behov for større gennemsigtighed, ensartethed og klare*

*retningslinjer i sagsbehandlingen af projekterne i forhold til arkitektur mv.*

*fsb ser disse forhold som alvorlige problemer, der i et samarbejde snarligt må finde sin løsning.”*

Beklager den længere smører herom ("hvad hjertet er fuldt af" - vi har som nævnt arbejdet en del med disse problemstillinger 📧📧)

Hvis der er behov for uddybninger eller andet, må du endelig skrive.

