



Referat styringsdialog 2023 med Boligforeningen AAB

MØDEDATO **10.04.24**

TID **10.00-11.30**

STED **TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN, NJALSGADE 13**

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Peter Basland, Adm. direktør, Boligforeningen AAB
- Helle Friis, Økonomichef, Boligforeningen AAB
- Andreas Damm, Byggechef, Boligforeningen AAB
- Nicoline Holmblad, Chef for direktionssekretariatet

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Loubna Tahri, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen

27. maj 2024

Sagsnr.
2023-0217866

Dokumentnr.
2023-0217866-31

Sagsbehandler
Line Lolk

Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022
3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer
4. Boligorganisationens indmeldte emner4.1 Tolkning af væsentlige forandringer – §28
5. Opfølgning på interne kontroller i AAB
6. Opfølgning på sag om fraflytning af brandfarlige ungdomsboliger
7. Skema C-sager
8. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger
9. Basisstyringsdialog 2023
10. Opsamling: Mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Velkommen (10:00-10:05, 5 min)

Deltagerne præsenterede sig.

Københavns Kommune indledte med at spørge ind til AAB udbygningsstrategi. AAB fremhævede, at de har et unikt koncept, som de gerne vil gøre tilgængelig for så mange som muligt. AAB har pt. ca. 60.000 på venteliste. Derfor vil de gerne bygge flere boliger.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022 (10:05-10:10, 5 min)

Der blev på styringsdialogen i 2022 indgået følgende aftaler mellem AAB og Københavns Kommune:

- AAB fremsender eksemplerne på cases om anviste borgere til Kommunen.
- AAB fremsender PWC notatet om boligorganisationens egenkontroller.
- Kommunen fremsender listen om uoverensstemmelser i BBR.
- AAB gennemgår uoverensstemmelserne, og fremsender bemærkningerne til Kommunen.

Aftalerne er gennemført. Desuden fortalte AAB, at de løbende har fokus på, at BBR-oplysningerne er korrekte.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer. (10:10-10:20, 10 min)

I november 2021 blev der indgået en politisk aftale om etablering af Fonden for blandede byer, hvor der tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. I første omgang er 5 mia. kr. afsat til udmøntning i perioden 2022-2031. Formålet med fonden er at bidrage til at skabe mere blandede byer.

Under fonden er der etableret en række støtteordninger/puljer, som boligorganisationer og kommuner kan søge, og som skal bidrage til at skabe mere blandede byer ved at fremme billige og bæredygtige almene boliger. Det har været muligt at ansøge puljerne fra 2. halvår 2022, og mange af ordningerne er derfor fortsat i en tidlig fase.

Derudover er der puljer og garantiordninger at finde under Grøn Boligaftale 2020, som har fokus på grønne renoveringer i den almene sektor.

I regi af Københavns Kommunes Klimaplan KBH2025 og under de løbende byfornyelsesindsatser, har kommunen forskellige puljer, der kan fremme bæredygtige almene boliger. Puljerne støtter bl.a. screening af solceller, livscyklusvurderinger, energioptimeringer og energistyring.

Københavns Kommune ser positivt på disse nye muligheder og ønskede at drøfte AAB's interesse ift. puljerne. Herunder om AAB har ansøgt eller planlægger at ansøge om midler fra nogle af puljerne. Samt hvilke barrierer der evt. er ift. at anvende puljerne i en københavnsk kontekst.

AAB fortalte, at de ikke har anvendt de puljer, som udbydes af Københavns Kommune. AAB fremhævede, at for dem er det vigtigt, at der er tydelighed ift. tildelingskriterierne, da det vil medvirke til et mindre resourceforbrug ift. at ansøge puljerne fra Københavns Kommune.

AAB fortalte, at de løbende er på udkig efter egnede erhvervslejemål mhp. omdannelse til almene boliger, men at det skal give mening fx i forhold til samdrift med andre AAB-afdelinger. Derfor fremhævede de, at puljen om særlig støtte til almene boligorganisationers køb af erhvervsjendomme kan være relevant for dem. De forventer dog ikke, at et sådan omdannelsesprojekt kan etableres i Københavns Kommune, da det er svært at finde egnede erhvervsjendomme i København.

AAB fortalte også, at de har søgt midler fra HOFOR til varmeaflysning via systemet ForsynOmeter energistyring. Denne pulje fungerer ifølge AAB godt.

AAB fortalte, at de har været på studietur til Berlin, hvor de har set konkrete eksempler på byggefællesskaber (Baugruppen). AAB afprøver at have beboergrupper inde tidligt, som er med til at udvikle boligprojekter. Det er dog et område, hvor de går langsomt frem.

4. Boligorganisationens indmeldte emner (10:20-10:35, 15 min)

4.1 Tolkning af væsentlige forandringer - § 28

AAB ønskede at drøfte kommunens tolkning af, hvornår forskellige vedligeholdelses- og renoveringsprojekter anses som væsentlige forandringer jf. § 28 i Almenboligloven. Ifølge AAB er kommunens fortolkning alt for stram og betyder, at kommunen skal godkende nærmest alle sager, med den administrative byrde og ekstra sagsbehandlingstid dette medfører.

I styringsrapporten havde AAB fremhævet en sag fra afd. 23 vedr. ny af-faldsløsning, som de ikke anser som en væsentlig forandring. Projektet er udelukkende med dv-finansiering og har et samlet anlægsbudget på 2,2 mio. kr.

AAB fortalte, at de dog var opmærksomme på, at Københavns kom-mune anser projektet som en "væsentlig forandring". Af kommunens hjemmeside er der en liste, hvoraf det tydeligt fremgår, hvilke projekter som kommunen anser for væsentlige forandringer, som de skal god-kende.

Københavns Kommune svarede, at det er et fortolkningsspørgsmål, og at kommunen vurderer, at den pågældende sag er en væsentlig foran-dring.

Københavns Kommune ønsker ikke at besværliggøre processen for bo-ligorganisationerne, men kommunen har et boligpolitisk formål. Kom-munen skal godkende, at boligorganisationerne forandrer deres afde-linger i overensstemmelse med det boligpolitisk formål jf. §28. Det er Kommunens opgave at føre tilsyn med sager, der er mere end fx opsæt-ning eller nedtagning af skillevægge.

AAB tilføjede, at de ikke er uenige i København Kommunes rolle, men opfordrer kommunen til at genoverveje, hvilke typer arbejder man vur-derer som væsentlige forandringer.

5. Opfølgning på interne kontroller i AAB (10:35-11:50, 15 min)

Konsulenthuset PwC har i 2023 udarbejdet et notat, hvor de gennem-går AAB's interne kontroller (på indkøbsområdet) og kommer med an-befalinger til forbedringer. Notatet blev fremsendt til kommunen efter sidste års styringsdialog.

Kommunen på styringsdialogmødet bedt AAB om at give en opfølg-ning på de tiltag, de har iværksat med henblik på at styrke interne kon-troller og derved minimere risikoen for svig.

AAB oplyste, at boligorganisationen har arbejdet målrettet med at im-plementere PwC's anbefalinger. Der har dog været udfordringer ift. IT, men der laves løbende stikprøvekontroller. AAB oplyste, at der ikke er kommet yderligere besvigelssager, end dem som tidligere har været drøftet med kommunen.

Københavns Kommune spurgte kritisk ind til, hvorfor AAB ikke følger den anbefaling, som PwC giver, ift. manglende overholdelse af udbuds-kravet. Konkret anbefaler PwC, at indgåelse af samhandelsaftaler også bliver obligatorisk for de administrative afdelinger.

AAB svarede, at de administrative afdelinger selv bestemmer, om de vil være en del af samhandelsaftalerne. Dvs. at AAB ikke kan påtvinge den type afdelinger til at indgå i samhandelsaftalerne. ABB fortalte, at de

løbende fortager stikprøver for at sikre, at der ikke sker svig, og at udbudsreglerne overholdes, bl.a. tjekkes det, at der er indhentet tre tilbud.

6. Opfølgning på sag om fraflytning af brandfarlige ungdomsboliger (10.50-11.05, 15 min)

Københavns Kommune havde bedt AAB om at give en opsamling på sagen om fraflytning fra brandfarlige ungdomsboliger i afdeling 25. Herunder hvor mange af de unge, som er blevet genhuset, og hvad planerne er fremadrettet ift. de tomme ungdomsboliger. Herudover ønsker kommunen at drøfte tidlig inddragelse af tilsynet i denne salgs sager.

AAB fortalte, at de oplever, at sagen er blev løst i god ro og orden. De berørte beboere i ungdomsboligerne er alle blevet tilbudt genhusning, og beboerne i supplementsboligerne/rummene er blevet opsagt.

Københavns Kommune konkluderede, at det lyder til, at sagen er landet godt. Dog fremhævede kommunen, at AAB i lignende sager bør orientere kommunen/tilsynet, før man henvender sig til beboerne. På den måde kan Københavns Kommune tage hånd om eventuelle boligsocialt anviste borgere, samt undgå at sagen eskalerer politisk. AAB tog dette til efterretning.

AAB tilføjede, at den fremtidig plan for boligerne er et fortætningsprojekt indenfor eksisterende tagkonstruktion. AAB ønsker at omdanne supplementsrummene til ca. 20 almene ungdomsboliger.

7. Håndtering af skema C-sager (11.05-11.10, 5 min)

Københavns Kommune gav en status på behandling af skema C-sager.

Kommunen har igangsat en ekstra indsats ift. skema C-sager, og målet er, at alle sager er færdigbehandlet med udgangen af 2024. Tidligere har kommunen grundet manglende ressourcer været nødsaget til i en vis grad at nedprioritere behandlingen af skema C-sagerne. Ift. AAB's åbne skema C-sager afventer kommunen, at AAB indsender de afsatte beløb.

AAB supplerede, at man forstår prioriteten, men at det går ud over beboerne i form af huslejstigning. Boligorganisationen kan først optage lån, når der er givet et skema C-tilsagn, selv om boligorganisationen har fået garantistillelsen.

Københavns Kommune spurgte ind til, om det ikke er muligt for AAB at optage de endelige lån, når kommunegarantien er på plads. Det blev

aftalt, at AAB kontakter realkreditinstitutterne og vender tilbage til kommunen med et svar på dette.

8. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger (11.10-11.20, 10 min)

Københavns Kommune har valgt at udbetale grundskyldstilskud til kollegier og ungdomsboliger i kommunen for at bidrage til en lavere husleje for målgruppen. Tilskuddet er en refusionsmæssig del af den årlige grundskyld som opkræves via ejendomsskatten. Boligorganisationerne skal ansøge om grundskyldstilskud én gang årligt.

Kommunen oplever desværre, at en række boligorganisationer glemmer at ansøge om tilskuddet, og skal rykkes flere gange, samt at der er udfordringer med at fremsende ejendomsskattebilletterne, som er en del af ansøgningsmaterialet.

Der har tidligere været udfordringer med at yde tilskud til AAB grundet en misset deadline. AAB oplyste, at man har ændret processen internt, og at der er styr på det nu.

Kommunen fremhævede, at de også oplever, at ansøgningen fra AAB kører uden problemer nu.

9. Basisstyringsdialog for 2023 (11.20-11.25, 5. min)

I styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er fremsendt et brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer, forslag til følgende fokuspunkter og kommunen har ikke mere at tilføje.

- Henlæggelserne skal løbende stige for enkelte afdelinger.
- AAB skal have større fokus på, at alle røde afdelinger har handleplaner, der vil ændre afdelingens effektiviseringsstatus.

Københavns Kommune roste AAB for reduktionen i antallet af røde afdelinger med dårlige effektiviseringstal.

10. Opsamling: Mødets aftaler (11.25-11.30, 5min)

Følgende aftaler blev indgået på mødet:

- AAB kontakter realkreditinstitutterne og undersøger om de vil kunne optage lån, når garantien er givet fra Kommunen, fremfor at vente til de har modtaget skema C-tilsagn.