



Referat styringsdialog 2023

MØDEDATO 3. OKTOBER 2023

TID 13.00-14.30

STED NJALSGADE 13, LOKALE GRÅBRØDRE TORV

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Jan Hyttel, formand for organisationsbestyrelsen, Bo-Vita
- Steffen Boel Jørgensen, Direktør, Bo-Vita
- Troels Buch Kristensen, Vicedirektør, Bo-Vita
- Dorte Thorsen, Udviklingschef, Bo-Vita

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morte Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Hanne Lind Mortensen, Teknik- og Miljøforvaltningen (deltog ifm. punkt 3.)
- Pegah Dehestani, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Silke Mathilde Falkenberg, Projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

21. november 2023

Sagsnummer
2022-0401987

Dokumentnummer
2022-0401987-18

1. Velkommen

Der blev budt velkommen til styringsdialogen, og mødets deltagere præ-senterede sig selv.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022

På mødet drøftede man de aftaler, der blev indgået på forrige styringsdialog. Der blev på styringsdialogen i 2022 indgået følgende aftaler mellem Bo-Vita og Københavns Kommune:

a. Bo-Vita fremsender materiale på ventilationssagen i Sluseholmen, og kommunen videreformidler det til de rette personer i forvaltningen (jf. punkt 2e).

Bo-Vita har fremsendt materiale 21. maj 2021.

På styringsdialogen 2023 spurgte kommunen ind til status på sagen. Bo-Vita fortalte oplyste, at sagen endnu er i gang. Det blev aftalt, at Bo-vita vender tilbage med navn på seneste kontaktperson/afdeling i Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med ventilationssagen i

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Sluseholmen. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på, om kontakten stadig er den relevante at drøfte sagen med.

b. Bo-Vita fremsender den seneste budgetopfølgning og langtidsbudgettet for arbejdskapitalen og dispositionsfonden (jf. punkt 2f).

Bo-Vita har fremsendt materiale 18. maj 2021. Aftalen blev ikke drøftet yderligere på styringsdialogen 2023.

c. Bo-Vita og Teknik- og Miljøforvaltningen afholder et møde om bedre samarbejde i byggesagsprocesser (jf. punkt 3.1).

Der er ikke afholdt et særskilt møde om bedre samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen i forbindelse med byggesagsprocesser.

På styringsdialogen 2023 blev der dog berettet om, at Bo-Vita har deltaget i arbejdsforum om procesguiden, og samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationen drøftes løbende til porteføljemøder. Derfor var der enighed om, at det ikke længere er nødvendigt at afholde et særskilt møde om forbedring af samarbejdet.

d. Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et nyt porteføljemøde (jf. punkt 3.1).

Første porteføljemøde møde blev afholdt den 11. april 2023. Andet porteføljemøde er kalendersat til den 6. december 2023.

Aftalen blev ikke drøftet yderligere på styringsdialogen 2023.

e. Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender forvaltningens svar på godkendelse af salgsaftalen og beboerklagebrevet til orientering hos Bo-Vita, når svaret er færdigudarbejdet (jf. punkt 4.1).

På styringsdialogen 2023 var der enighed om, at aftalen er effektueret.

f. Bo-Vita kontakter Teknik- og Miljøforvaltningen oftere med henblik på fælles kommunikation (jf. punkt 4.1).

På styringsdialogen 2023 var der enighed om, at aftalen er effektueret.

g. Bo-Vita sikrer sig, at de rigtige BBR-oplysninger er indtastet i BBR (jf. punkt 4.2).

Bo-Vita har i 2013 haft en meget omfattende gennemgang af BBR efterfulgt af en løbende kontrol i forbindelse med, at der konstateres fejl i registreringen.

Aftalen blev ikke drøftet yderligere på styringsdialogen 2023.

h. Bo-Vita fremsender kommentarer på regnskabsbrevet (jf. punkt 6).

Materialet er fremsendt af Bo-Vita den 15. august 2022.

Aftalen blev ikke drøftet yderligere på styringsdialogen 2023.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer

Kommunen ønskede at drøfte boligorganisationens anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer. Til dette punkt deltog Hanne Lind Mortensen fra Almene Boliger.

Bo-Vita forklarede, at man ikke havde søgt puljerne til fremme af blandede og bæredygtige byer, da det ikke kan betale sig ud fra en afvejning af fordele ved puljerne over for administrative omkostninger. Ifølge boligorganisationen er der mange administrative omkostninger forbundet med at søge puljerne, og samtidig binder det Bo-Vita til at følge de krav, der er forudsætning for at modtage støtte fra puljerne. Derfor finder boligorganisationen det ikke attraktivt at søge puljerne.

Det blev aftalt, at boligorganisationen undersøger de forskellige puljer og vender tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen med forslag til, hvordan det kan gøres nemmere at søge puljerne, så det kan blive mere attraktivt for boligorganisationerne at benytte sig af kommunens tilbud om støtte.

4. Boligorganisationens indmeldte emner

4.1 Fortætning

På styringsdialogen 2023 ønskede Bo-Vita at drøfte deres fortætningsstrategi.

Boligorganisationen fremlagde deres fortætningsstrategi, hvilken indebærer fortætning gennem opførelse af private boliger blandt boligorganisationens almene boligafdelinger. Det vil indebære, at Bo-Vita frasælger noget af deres areal til private investorer. Ifølge boligorganisation vil det bidrage til en mere blandet by samt give billigere almene boliger, idet frasalget forventeligt vil give et større provenu, der kan gå til de almene afdelinger.

Kommunen oplyste, at man er enig i det positive i at skabe en blandet by og billige boliger, men erklærede sig uenig i, at Bo-Vitas fortætningsstrategi er en optimal måde at opnå det på.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der administreres efter principperne i det vedtagne administrationsgrundlag for opførelse af almene boliger, der knytter sig til mængden af almene boliger i skoledistrikterne. Når kommunen som følge heraf har et sagligt boligpolitisk ønske om flere almene boliger i et

område, vil kommunen ikke godkende frasalg af mulige almene byggeretter i en eksisterende afdeling.

Punktet blev herefter lukket.

4.2 Affald

Bo-Vita er for nylig blevet varslet om, at afdelingernes storskraldscontainere fjernes i løbet af 2023 og første halvdel af 2024. Dette ønskede boligorganisationen at drøfte på styringsdialogen.

Under dette punkt skulle en repræsentant fra Teknik- og Miljøforvaltningens affaldshåndtering have været til stede, men vedkommende var forhindret i at deltage i mødet.

Ifølge boligorganisationen er ændringerne i affaldshåndteringen forbundet med omkostninger for afdelingerne, da der typisk skal laves anlægsarbejder i forbindelse med de nye løsninger. Da disse kan være udfordrende at etablere, har boligorganisationen brug for længere varsling, end der er givet i dette tilfælde.

Bo-Vita oplyste, at man ønsker at lukke affaldsskakte og i stedet opføre molokker, hvilket vil bidrage til effektiviseringen i afdelingerne.

Almene Boliger erklærede sig enig i, at det er vigtigt at få lukket affaldsskakte, og at man ønsker at gøre processen nemmere. Kommunen oplyste, at man har ansat to medarbejdere til at undersøge, hvordan man kan få lukket skakter i København.

Boligorganisationen var glade for, at kommunen anerkender problemet.

Almene Boliger spurgte ind til boligorganisationens ønsker i forhold til varsling af ændringer som denne.

Bo-Vita oplyste, at man havde brug for længere varsling. Der skal tages højde for ændringerne i budgettet, og derfor er der brug for to års varsling.

Kommunen tog boligorganisationens ønske til efterretning og man lukkede punktet.

5. Kommunikationsstrategi

På styringsdialogen diskuterede man Bo-Vitas kommunikationsstrategi og beboerdemokratiet.

Teknik- og Miljøforvaltningen havde modtaget henvendelser fra beboere i Bo-Vitas afdelinger, der mener, at det er svært at komme til orde beboerdemokratisk.

Boligorganisationen oplyste, at de arbejder intensivt med beboerdemokrati. Man har bl.a. nedsat et trivselsteam, der sætter gang i tiltag ude i afdelingerne, der skal styrke beboerdemokratiet.

Tilsynet tilkendegav, at det er vigtigt at holde fokus på at inddrage beboerne. Dette erklærede Bo-Vita sig enig i. De konkrete sager blev ikke drøftet.

6. Drøftelse af undersøgelse af direktørlønninger

Bolig- og Planstyrelsen har foretaget en undersøgelse af bestyrelsesvederlag og lønniveau blandt administrerende direktører o.l. i den almene boligsektor.

Analysen viser relativt store forskelle i direktørlønninger. Nogle boligorganisationer har direktørlønninger, der ligger markant højere end niveauet i sammenlignelige boligorganisationer.

På baggrund af analysen, ønskede Teknik- og Miljøforvaltningen at drøfte emnet.

Bo-Vita oplyste, at direktørløn og bestyrelsesvederlag fremgår tydeligt at boligorganisationens regnskab og budget. Boligorganisationen mener, at gennemskuelighed og åbenhed er vigtigt, og at man ikke bør skjule lønniveauet for den administrerende direktør samt bestyrelsesvederlag.

Kommunen tog boligorganisationens bemærkning til efterretning, og erklærede sig enig i, at gennemskuelighed og åbenhed er vigtigt.

7. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger

Københavns Kommune har valgt at udbetale grundskyldstilskud til kollegier og ungdomsboliger i kommunen for at bidrage til en lavere husleje for målgruppen.

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.

Kommunen ønskede at sætte fokus på dette og drøfte, om der er tiltag, som kan gøre ansøgningsprocessen bedre.

Bo-Vita oplyste, at de er opmærksomme på kommunens tilbud om grundskyldstilskud til ungdomsboliger.

Det blev aftalt, at Bo-Vita forhører sig hos sin regnskabsafdeling omkring eventuelle forbedringer til ansøgningsprocessen, og derefter vender tilbage til Almene Boliger.

8. Basisstyringsdialog for 2023

I styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 eller 2021/2022 samt effektiviseringsindsatsen. Med udgangspunkt i det fremsendte brev ønskede kommunen at drøfte række forhold.

- Forhold 1: Manglende funktionsadskillelse i boligafdelingerne ved indkøb af materialer og/eller serviceydelser for mindre end 50.000 kr. udgør i sagens natur en besvigelserisiko. Boligorganisationen skal redegøre for, hvordan man vil undgå svig ved dette forhold, gerne før styringsdialogen

Under dette punkt understregede kommunen, at man som tilsyn ikke ønsker svig i boligorganisationerne.

Boligorganisationen forklarede, at man er ude i marginalerne. Det blev oplyst, at man går igennem bilag ved stikprøvekontrol og derudover udføres der to årlige budgetkontroller.

Kommunen spurgte, hvordan betalinger under 50.000 kr. foregår.

Bo-Vita oplyste, at betalinger under 50.000 kr. varetages af ejendomslederen, mens ejendomsfunktionærerne kan håndtere betalinger op til 10.000 kr.

Kommunen tog boligorganisationens oplysninger til efterretning, og på mødet var der enighed om et fælles fokus på arbejdet med at undgå besvigelser.

- Forhold 2: Boligorganisationen har mange røde afdelinger og usædvanligt mange afdelinger, der har været røde i mere end tre år. Boligorganisationen skal have større fokus på effektivitet og gerne før styringsdialogen redegøre for, hvordan afdelingerne kommer ud af den røde markering.

På mødet ønskede kommunen en begrundelse for de mange røde afdelinger.

Bo-Vita forklarede, at der har været nogle sager i boligorganisationen, der har krævet opmærksomhed og derfor er arbejdet med effektivisering blevet nedprioriteret. Sagerne er dog ved at være afsluttet, og man er nu i en situation, hvor der vil rettes øget fokus på effektivisering.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning, og understregede vigtigheden af, at man har fokus på effektivisering.

Det blev aftalt, at der gives en tilbagemelding på de øvrige punkter fra regnskabsbrevet. Almene Boliger vil følge op på, hvad der ønskes svar på i forbindelse med de øvrige punkter, og derefter vender boligorganisationen tilbage med svar.

9. Opsamling: Mødets aftaler

På styringsdialogen 2023 blev indgået følgende aftaler:

- Bo-Vita vender tilbage med navn på seneste kontaktperson/afdeling i Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med ventilationssagen i Sluseholmen. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på, om kontakten stadig er den relevante at drøfte sagen med.
- Bo-Vita undersøger de forskellige puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer, og vender tilbage til kommunen med forslag til hvordan det kan gøres nemmere at søge puljerne.
- Bo-Vita spørger regnskabsafdelingen, om de har forslag til forbedring af ansøgningsproceduren til grundskyldstilskud. Boligorganisationen vender tilbage til kommunen med eventuelle forslag til forbedringer.
- Der sendes svar på de resterende punkter fra basisstyringsdialogen. Kommunen følger op på, hvad de ønsker svar på, og boligorganisationen vender derefter tilbage med svar.

Der blev sagt tak for i dag og mødet blev ophævet.