

Referat styringsdialog 2023 med HAB

MØDEDATO 17. JANUAR 2024

TID 15.00-16.30

STED NJALSGADE 13, 2300 KØBENHAVN S

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Birgitte Kortegaard, Formand, HAB
- Camilla Hegnsborg, Næstformand, HAB
- Lars Frank Jensen, DAB/HAB
- Lasse Skou Lauridsen DAB/HAB

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Tom Kirchhoff, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Inger Riis Donnelly, Afdelingsleder, Socialforvaltningen

Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022
3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer
4. Boligorganisationens indmeldte emner
5. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger
6. Basisstyringsdialog 2023
7. Opsamling: Mødets aftaler

1. Velkommen (5 min)

Der blev budt velkommen, og mødets deltagere præsenterede sig.

Teknik- og Miljøforvaltningen indledte mødet med at spørge ind til HAB's arbejde med at skabe et fælles værdisæt for HAB, der består af de to tidligere selskaber HAB og HABII.

HAB fortalte, at de har valgt at igangsætte arbejdet med fælles værdier for at skabe et fælles grundlag for hele selskabet. Overordnet er det gået godt med sammenlægningen af selskaberne, og der er et godt samarbejde i formandskabet. HAB fortalte, at der også er udfordringer ved at slå to selskaber sammen. De to tidligere selskaber har byggerier fra forskellige epoker og er præget af forskellige kulturer. HAB nævnte samdrift mellem afdelinger, som et af de områder, som kan give udfordringer. Bl.a. fordi nogle afdelinger er stolte af og tæt knyttet til deres egne ejendomsfunktionærer.

17. januar 2024

Sagsnummer
2022-0402044

Dokumentnummer
2022-0402044-16

Klima og Byudvikling
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

HAB fortalte, at værdierne vil blive præsenteret på repræsentantskabsmødet i marts 2024. Herefter skal de ud og "leve" i afdelingerne.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022 (5 min)

Der blev på styringsdialogen i 2022 indgået følgende aftaler mellem boligorganisationen og Københavns Kommune.

- Socialforvaltningen følger op på, hvorvidt forvaltningen anviser efter anvisningsreglerne i afdeling Gullandsgården.
- Teknik- og Miljøforvaltningen giver en status på sagsbehandlingen af Henriksgården i forhold til hjemfaldspligten inden for en måned.
- HAB fremsender en liste med konkrete sager, som har udfordringer i forhold til at søge de kommunale støttepuljer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen fremsender sin adressefil på HAB's boliger i Københavns Kommune, så DAB kan tjekke, om parterne har samme datagrundlag for HAB's boliger.
- Teknik- og Miljøforvaltningen og DAB afholder et opfølgningsmøde om Henriksgården.

På styringsdialogmødet blev der fulgt op på aftalerne. HAB mente ikke, at de har modtaget en tilbagemelding på den første aftale, der vedrører anvisning i Gullandsgården.

Det blev aftalt, at både DAB og Socialforvaltningen følger op, og undersøger hvorvidt der er sendt en tilbagemelding på anvisningen i afdelingen Gullandsgården. Aftalen sættes på som en aftale på dette års referat.

De øvrige aftaler er gennemført.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer (15min)

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. Herudover har Landsbyggefondens og kommunen en række puljer, der skal fremme grønt og bæredygtigt alment byggeri.

På mødet ønskede kommunen at drøfte HAB's anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer.

Kommunen fremhævede, at HAB har søgt flere af de kommunale puljer, bl.a. LCA-puljen, som støtter livscyklus analyser samt EGD-puljen, der støtter implementering af systemer til energiovervågning.

HAB fortalte, at de vil screene, om der er nogle af puljerne, som er relevant at anvende til projektet i afdelingen Kirsebærhaven.

HAB fremhævede, at de er interesseret i at øge antallet af boliger via fortætning i eksisterende afdelinger. De vil gerne have lidt mere volumen i boligorganisationen og gå fra de nuværende ca. 1600 boliger op til ca. 2000 boliger. Samtidig ser boligorganisationen også, at fortætning på eksisterende matrikel kan være en del af løsningen ift. genhusning ved større renoveringsprojekter.

Boligorganisationen fortalte, at de tidligere har oplevet, at kommunen har afvist et konkret ønske om fortætning i Gullandsgården. Hvis kommunen nu er mere interesseret i fortætning, vil HAB gerne genbesøge dette projekt sammen med kommunen. Mere generelt fremhævede HAB, at de ønsker, at kommunen støtter op om fortætningsprojekter og melder dette ud til sektoren.

Teknik- og Miljøforvaltningen kvitterede for HAB' s interesse for fortætning. Teknik- og Miljøforvaltningen forklarede, at de politiske prioriteter i kommunen ændrer sig over tid, og at Teknik- og Miljøforvaltningen er meget indstillet på at drøfte fortætningsmuligheder med HAB.

Det blev aftalt, at HAB indkalder Teknik- og Miljøforvaltningen, til en indledende drøftelse af HAB' s ideer og overvejelser ift. fortætning i eksisterende afdelinger. HAB vil gerne drøfte mulighederne for fortætning i bl.a. Gullandsgården, Kirsebærhaven, Henriksgården, Frydens Park og evt. også andre afdelinger.

Som afslutning på punktet spurgte Teknik- og Miljøforvaltningen om HAB kender til partnerskabet 'Energispring', som er et samarbejde mellem Københavns Kommune og en række store bygningsejere og administratorer. I partnerskabet deler man viden om varme- og energiforbrug med henblik på at optimere forbruget. Der er bl.a. en række andre almene boligorganisationer, som deltager. HAB fortalte, at de ikke er med i partnerskabet.

4. Boligorganisationens indmeldte emner (20 min)

HAB havde seks dagsordenemner, der blev drøftet på mødet.

4.1 Visitering og opfølgning for udsatte borgere.

Under punktet deltog Inger Riis Donnelly, Afdelingsleder i Socialforvaltningen

HAB forklarede, at de primært havde indmeldt dagsordenpunktet, fordi de ønskede en opfølgning på anvendelse af anvisningsreglerne i Gullandsgården.

Dette følges der op efter mødet jf. aftale punkt 2. HAB fortalte, at de generelt har et godt samarbejde med Socialforvaltningen.

Socialforvaltningen fortalte, at der i den nye udlejningsaftale er større fokus på geografisk spredning af anviste borgere end tidligere.

HAB fremhævede, at de ser en problematik i, at nogle borgeres bo-øvn ændrer sig i nedadgående retning, fra de bliver indstillet til en bolig, til de bliver anvist til en. Dette betyder, at borgerne reelt ikke er bo-parat, når de flytter ind i boligen. Socialforvaltningen svarede, at det er en problematik, som de vil følge op på.

HAB udtrykte bekymring for de besparelser, der skal være på det boligsociale område, som følge af hjemløseaftalen og ændringerne i den statslige refusion på herbergsområdet. Socialforvaltningen fremhævede, at der ikke er foretaget besparelser på kontaktpersonordningen eller boligrådgiverordningen. I Socialforvaltningen er man ved at få gennemført en analyse, som skal vise, hvordan de kan nå de nødvendige besparelser.

4.2 Udlejningsaftalen. Drøftelse af hjemløshed og håndtering af dette i aftalen

Socialforvaltningen forklarede, at man med den nye hjemløseaftale skal væk fra at borgere bor på herberg i flere år. Borgerne skal hurtigere ud i egen bolig. Det betyder dog ikke, at alle disse borgere skal over og bo i en almen bolig.

HAB pointerede, at der dem bekendt kun er meget få private udlejere, som stiller boliger til rådighed for boligsocial anvisning.

HAB fremhævede, at de tager den boligsociale opgave dybt alvorlig. De kan dog også have brug for hjælp, når de beboere, som anvises, fx er alvorligt psykisk syge og har svært ved at bo i en almindelig bolig. Her kan belastningen for driftspersonalet og naboer blive for stor. DAB forklarede, at de vil sætte fokus på, hvordan de kan hjælpe ejendomskontoret i de sager, hvor anviste beboere ikke er bo-parate.

4.3 Affald, store udgifter for afdelingen

HAB fortalte, at de oplever store problemer med affaldsafhentning og krav til affaldshåndtering fra Teknik- og Miljøforvaltningen. I forbindelse med deres renoveringsager, hvor skakte lukkes, oplever de, at Teknik- og Miljøforvaltningen ikke afhenter beholdere med restaffald. Dette fører bl.a. til, at affaldsbeholdere vælter og at affaldet spredes af blæsten. Denne problematik gælder bl.a. i afdelingen Frydenspark. Det blev aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen tager fat i affaldsfolk i forvaltningen, for at sikre at restaffald bliver afhentet korrekt.

Mere generelt oplever HAB, at kommunens ambitioner på affaldsområdet medfører merarbejde og "flytter" arbejde fra kommunen til driften i afdelingerne. Fx storskraldsordningen, hvor det er et nyt krav fra forvaltningen, at affaldet leves i bestemte størrelser. HAB fremhævede, at den almene sektor har

en anden beboersammensætning end andre ejerformer, og at nogle beboergrupper har svært ved at overholde krav til affaldssortering. Der er også beboere, som ikke har bil, og derfor ikke nemt kan køre større møbler på genbrugspladsen. Kravene til affaldsstørrelser på storskrald giver merarbejde til driftsfolkene, som må bruge tid på at skære storskrald op.

HAB pointerede, at ekstra opgaver til håndtering af affald betyder større driftsudgifter og i sidste ende højere husleje for beboerne. Det påvirker også afdelingernes effektivitet negativt. Samtidig bliver boligorganisationerne målt på deres effektivitet på afdelingsniveau, og kommunen holder øje med udviklingen ifm. styringsdialogen.

Teknik- og Miljøforvaltningen forklarede, at der er et politisk ønske om at øge affaldssorteringen i kommunen. Forvaltningen tror ikke, at man fra politisk side ønsker at gøre forskel på kravene til den almene sektor og andre ejerformer.

4.4. Elladestandere på private fællesveje

Under dette punkt ønskede HAB svar på, om man kan få tilladelse til at begrænse udefra kommendes brug af standere/parkering.

HAB spurgte ind til, om man på privat fællesvej kan opføre elladestandere, som kun er til beboerne. TMF oplyste, at når det er privat fællesvej, kan man begrænse brugen. Dog skal det være trafikale forhold, som begrunder, at man begrænser brugen.

HAB fremhævede, at det ofte stopper elladestander projekterne, at alle ejere af en privat fællesvej skal blive enige om projektet. På de veje, hvor HAB er klart den største aktør, efterspørger de hjælp fra vejmyndigheden i kommunen til at få opbakning fra de andre små vejere. Alternativt ønsker HAB, at kommunen dropper kravet om enighed blandt alle vejere.

Det blev aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen henvender sig til vejmyndigheden i kommunen med henblik på, at de kan tage en dialog med HAB om problematikkerne ved at etablere elladestandere på privat fællesvej.

4.5 Henriksgården.

HAB fortalte, at de ønsker større afklaring af sagen i Henriksgården inden den 3. marts 2024, hvor de holder repræsentantskabsmøde. Boligorganisationen pointerede, at de blev overrasket, da Økonomiforvaltningen meldte ud, at de ikke længere ønsker en institution i afdelingen. HAB har brugt en del ressourcer på at forfølge planerne om en institution. Afdelingen er omfattet af en tilbagekøbsklausul i 2035, og boligorganisationen udtrykte bekymring for, at afdelingen udover udgifter til denne også skal betale tomgangsleje for institutionslejemålet.

Teknik- og Miljøforvaltningen forklarede, at prioriteter og behov fra kommunen desværre kan ændre sig over tid. Forvaltningen fremhævede, at man

fremadrettet bør have et fælles fokus på, at planer eksekveres hurtigt. Teknik- og Miljøforvaltningen afsluttede med at fremhæve, at der er en proces i gang om Henriksgården, og at forvaltningen løbende har fokus på fremdrift i sagen. Teknik- og Miljøforvaltningen vil give en tilbagemelding på processen inden den 3. marts 2024.

4.6 Miljøundersøgelser Toftegårds Plads.

Der er stillet krav om supplerende undersøgelser. Jordforureningslovens § 8. Konsekvens hvis forundersøgelser ikke udføres og der efterfølgende konstateres yderligere forurening.

HAB fortalte, at de har købt grunden Toftegårds Plads af Københavns Kommune. Midt i processen oplever boligorganisationen, at kommunen kræver yderligere undersøgelser af forureningen på grunden. Boligorganisationen forklarede, at de ikke ønsker at anvende yderligere midler på undersøgelser, da det er alment kendt, at grunden er meget forurenede jf. den tidligere brug af grunden. I stedet ønsker boligorganisationen at "behandle" grunden som meget forurenede.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremhævede, at det er almindeligt at lave jordbudsundersøgelser i forbindelse med nye byggesager og opfordrede HAB til at gå i dialog med byggesagsafdelingen i Teknik- og Miljøforvaltningen, med henblik på at afklare om de kan undgå at lave yderligere undersøgelser, hvis jorden klassificeres som meget forurenede.

HAB spurgte ind til, hvornår skema-A på Toftegårds Plads indstilles til politisk godkendelse. Det blev aftalt, at forvaltningen vender tilbage med et svar på dette.

5. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger (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.

Ud fra en status fra økonomiafdelingen har kommunen forud for mødet bedt boligorganisationen fremlægge, hvordan processen med at søge grundskyldstilskud kører hos dem.

HAB fortalte, at de er tilfredse med processen, som den kører i dag. Det blev aftalt at HAB følger op på, om de mangler at eftersende en del af ansøgningsmateriale (ejendomsskattebilletterne).

6. Basisstyringsdialog for 2023 (5. min)

I styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2021/2022 samt effektiviseringsindsatsen.

- Boligorganisationen skal have fokus på afdeling Kirsebærhaven, hvor det af revisor bemærkes, at den vedligeholdelsesmæssige stand er kritisk samt at afdelingen ikke har midler til at finansiere udbedring af den vedligeholdelsesmæssige stand uden støtte. Boligorganisationen er ved at udarbejde en ansøgning til helhedsplan og afdelingens problemer vil forhåbentlig blive løst ad denne vej.
- Arbejdskapitalen er under gennemsnittet for Københavns Kommune. Boligorganisationens afdelinger betaler ind til arbejdskapitalen, så på sigt vil arbejdskapitalen blive opbygget.
- Boligorganisationen skal sørge for kun at anvende henlagte midler til formålet. Boligorganisationen skal redegøre for forbruget.
- Boligorganisationen ser det ikke er nødvendigt at udarbejde likviditetsbudgetter. Likviditetsbudgetterne giver en vigtig ledelsesinformation og et grundlag for afdelingerne, boligorganisationen, revisor og kommune til at vurdere henlæggelsernes rette niveau. To af boligorganisationens afdelinger har kritiske lave henlæggelser. Boligorganisationen skal udarbejde likviditetsbudgetter, hvor det fremgår at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt i fremtiden og indsende dette til kommunen.
- Boligorganisationen har angivet mål for de kommende 4 år, men ikke måltal. Boligorganisationen skal fremover have fokus på måltallene.
- Det fremgår af boligorganisationens årsberetning, at Henriksgården låner 217 mio. kr. af egne midler. Boligorganisationen skal redegøre for, at afdelingen kan låne beløbet, uden at det går ud over, at afdelingen ikke kan finansiere de planlagte og periodiske arbejder.

Teknik- og Miljøforvaltningen indledte med at spørge ind til vedligeholdsefterslæbet i afdelingen Kirsebærhaven samt de brandsikkerhedsproblemer, som er i ungdomsboligerne i afdelingen. HAB forklarede, at ungdomsboligerne af samme årsag står tomme. HAB fortalte, at de er ved at lave en helhedsplan for afdelingen, som skal tage hånd om afdelingens vedligeholdsefterslæb samt brandsikkerhedsproblemerne i ungdomsboligerne. HAB forklarede, at de oplever, at de har en god dialog med kommunen om helhedsplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen pointerede jf. punkt i brevet, at HAB skal sørge for at anvende de henlagte midler til formålet.

HAB forklarede, at den billigste måde at låne på, er ved at låne af sig selv. Så længe boligorganisationen kan garantere for forbedringerne, ser de ikke noget problem. De fremhævede dog, at der har været ét tilfælde, hvor der har været et overforbrug af henlagte midler i en afdeling. Forstået på den måde, at arbejder i afdelingen kostede mere end der var henlagt. Dette forhold er blevet håndteret.

Teknik- og Miljøforvaltningen fremhævede, at der er afdelinger, som har meget lave henlæggelser. Dette tyder på, at der er afdelinger, som kunne have gavn af at udarbejde likviditetsbudgetter, så det sikres, at der henlægges nok til løbende vedligehold.

HAB fortalte, at de har fokus på likviditeten, men at de ikke mener, at der er behov for likviditetsbudgetter for afdelingerne.

Teknik- og Miljøforvaltningen fastholdt, at HAB skal udarbejde likviditetsbudgetter for afdelingerne, eller via en anden metode sikre likviditeten ift. vedligehold.

Andet

HAB fortalte, at de har haft et biodiversitetsprojekt i Frydenspark. Her oplevede de, at Kommunen var for sent ude ift. at støtte op om projektet. HAB fremsatte et ønske om, at kommunen i højere grad støtter op, når boligorganisationerne og andre går foran på et område fx biodiversitet.

HAB fortalte, at de gerne vil drøfte brugen af termofotografering ifm. renoveringssager med kommunen. Ideen er, at bygningerne bliver fotograferet før og efter en renovering, for at man kan dokumentere det reducerede varmetab.

7. Opsamling: Mødets aftaler (5 min)

1. DAB og Socialforvaltningen følger op, og undersøger hvorvidt der er sendt en tilbagemelding på anvisningen i afdelingen Gullandsgården.
 - *Efter styringsdialogmødet er tilbagemeldingen genfremsendt og aftalen er dermed gennemført*
2. HAB indkalder Teknik- og Miljøforvaltningen, til en indledende drøftelse af HAB's ideer og overvejelser ift. fortætninger i eksisterende afdelinger. (Bl.a. muligheder i Gullandsgården, Kirsebærhaven, Henriksgården, Frydens Park og evt. andre afdelinger)
3. Det blev aftalte, at Teknik- og Miljøforvaltningen tager fat i affaldsfolk i forvaltningen, for at sikre, at restaffald bliver afhentet korrekt.
4. Teknik- og Miljøforvaltningen henvender sig til vejmyndigheden i kommunen med henblik på, at de kan tage en dialog med HAB om problematikkerne ved at etablere elladestandere på privat fællesvej.

5. Teknik- og Miljøforvaltningen giver en tilbagemelding på processen for Henriksgården inden den 3. marts 2024.
6. Teknik- og Miljøforvaltningen giver besked om, hvornår skema-A på Toftegårdsplads indstilles politisk.
7. HAB følger op på, om de mangler at eftersende en del af ansøgningsmaterialet (ejendomsskattebilletterne) i forbindelse med deres ansøgning om grundskyldstilskud til ungdomsboliger.