



Referat styringsdialog 2023 -VIBO

MØDEDATO 13. JUNI 2023

TID 13.00 - 14.30

STED MØDELOKALET GRÅBRØDRE TORV, NJALSGÅRDENS MØDE-CENTER, NJALSGADE 13

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Kaare Vestermann, Direktør VIBO
- Henrik Nielsen, Vicedirektør
- Anne Merethe Bryder, Økonomichef
- Klaus Freddi Juelshøj, Byggechef

22. juni 2023

Sagsnummer
2022-0065271

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Loubna Tahri, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Silke Mathilde Falkenberg, Teknik- og Miljøforvaltningen

Dokumentnummer
2022-0065271-10

Rune Gamby fra Teknik- og Miljøforvaltningen var fraværende

Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialogen 2022
3. Status på VIBOs solcelleprojekt
4. Nye fokusområder: Bæredygtighed og biodiversitet
5. Manglende skema C-sag
6. Hvilket fokus har VIBO på udvikling og fastholdelse af godt beboerdemokrati
7. Hvordan fortsætter VIBO arbejdet med at gøre afdelingerne mere effektive
8. Drøftelse af undersøgelse af direktørlønninger
9. Granskningsrapporterne fra Landsbyggefonden
10. Basisstyringsdialog 2023
11. Opsamling: Mødets aftaler

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

EAN-nummer
5798009809452

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen til mødet.

Herefter fulgte en kort præsentationsrunde af mødets deltagere.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialogen 2022

På styringsdialogen 2022 blev indgået følgende aftaler:

- Almene Boliger indkalder til porteføljemøder
- VIBO gennemser BBR igen
- Regnskaber sendes fremover, når de er klar, til Almenes Boligers hovedpostkasse: tmfkpparcalmeneboliger@tmf.kk.dk

Aftalerne fra styringsdialogen 2022 blev vendt kort, og deltagerne var enige om, at aftalerne er effektueret.

3. Status på VIBOs solcelle projekt

Det var aftalt, at VIBO skulle give en status på deres igangværende solcelleprojekt.

Boligorganisationen oplyste, at alle afdelinger, der har helhedsplaner på vej, har sagt ja til at få solceller på taget. På nuværende tidspunkt arbejder man med at inkludere de afdelinger, der ikke har en helhedsplan på vej, i solcelleprojektet. En enkelt afdeling har søgt Københavns Kommunes pulje til screening af mulighederne for etablering af solceller. Screeningen er blevet iværksat.

VIBO oplyste, at der generelt er stor opbakning til solcelleprojektet blandt beboerne i afdelingerne.

Kommunen tog VIBOs beretning til efterretning og informerede om, at man er interesseret i at få etableret så mange solcelleanlæg som muligt.

4. Nye fokusområder: Bæredygtighed og biodiversitet

VIBO berettede om hvordan man har igangsat et 2-årigt projekt, der skal sætte fokus på bæredygtighed og biodiversitet i de enkelte afdelinger. Boligforeningen har ansat en projektleder i en tidsbegrænset stilling. Projektlederen skal stå for at igangsætte forskellige biodiversitets- og beboerprojekter i afdelingerne. Formålet er at styrke naboskabet og beboerdemokratiet i afdelingerne ved at involvere beboerne i projekterne.

VIBO oplever, at beboerne er glade for projekterne og der er mange, der deltager.

Kommunen fandt projekterne interessante og ønsker at drøfte dem igen på et senere tidspunkt.

5. Manglende skema C-sag

På mødet drøftede man udsigterne til modtagelsen af en række skema C-sager.

VIBO udtrykte ønske om at modtage skema C hurtigst muligt. I en enkelt afdeling er det ikke muligt at fastlægge huslejen endeligt før skema C er modtaget.

Teknik- og Miljøforvaltningen oplyste, at man på et overordnet plan er i gang med at arbejde med de manglende skema C-sager, og forventer at kunne komme med en tilbagemelding snarest.

6. Hvilket fokus har VIBO på udvikling og fastholdelse af godt beboerdemokrati

På mødet drøftede man hvordan VIBO forsøger at udvikle og fastholde et godt beboerdemokrati i afdelingerne.

VIBO lagde ud med at fortælle, at organisationsbestyrelsen har fokus på, at der skal være et velfungerende beboerdemokrati. Det viser sig bl.a. ved et fokus på, at der skal være en afdelingsbestyrelse i hver enkelt afdeling, og der afholdes temamøder to gange årligt, hvor alle afdelingsbestyrelser samles. Derudover måler man fremmøde på afdelingsmøderne for at blive klogere på beboerdeltagelsen. VIBO kører lige nu en forsøgsordning, hvor et antal afdelingsmøder rykkes til kl. 17 i håb om, at det vil få flere til at møde op. Boligorganisationen oplyste, at det ser ud til, at det bidrager til at styrke deltagelsen.

Kommunen finder forsøgsordningen interessant, og ønskede derudover at høre hvilken gruppe, der engagerer sig særligt i beboerdemokratiet.

VIBO oplyste, at det særligt er beboere over 50 år, der engagerer sig i beboerdemokratiet og nabofællesskabet i afdelingerne. Det er sværere at fange de yngre beboere, men man håber på, at biodiversitetsprojekterne, jf. punkt 4, kan bidrage til at engagere de unge.

Kommunen tog VIBOs beretning til efterretning.

7. Hvordan fortsætter VIBO arbejdet med at gøre afdelingerne mere effektive

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået VIBOs effektiviseringsdata. Kommunen lagde ud med at fortælle, at det er positivt, at der er få afdelinger, der er markeret med rød. Til gengæld er der mange afdelinger, der er markeret med gul, hvilket vidner om et effektiviseringspotentiale. Derfor ønskede man at drøfte hvordan VIBO fortsætter arbejdet med at effektivisere afdelingerne og fastholde det lave antal røde afdelinger.

VIBO oplyste, at de har analyseret effektiviseringstallene for at blive klogere på hvor der kan effektiviseres.

Boligorganisationen forklarede, at man har gennemgået renovationen ude i afdelingerne, og nu kun betaler det kommunen kræver. Det har vist sig svært at lukke skakte, men man vil kigge mere på mulighederne for skaktlukning.

Derudover fortalte VIBO, at gennemgangen af effektiviseringstallene har vist, at der er høje udgifter til forsikringer i afdelingerne. Det skyldes, at selvriskoer er lav, hvilket gør forsikringen dyrere. VIBO har været i underhåndsudbud på 1-årig forsikringsaftale i forsøg på at spare på udgifter til forsikringer. Derudover vil man kigge på om det giver mening at have differentieret selvrisiko.

VIBO oplyste, at man tidligere har lavet udbud af el hvert andet år, med henblik på at indgå fastprisaftaler. Seneste fastprisaftale udløb 31.12.2022, og der er nu indgået kortfristede aftaler om levering af el til timespotpris.

Tallene viser, at afdelinger med elevator har et højt elforbrug. I de forskellige afdelinger har man forsøgt at spare på elforbruget ved bl.a. at udskifte til LED-pærer. Dog forsøger man også at være bæredygtig, og boligorganisationen satte spørgsmålstegn ved hvorvidt det altid er hensigtsmæssigt at udskifte til mere energisparende alternativer, hvis den eksisterende løsning stadig er vel-fungerende. VIBO har dog intentioner om at undersøge hvornår det giver mening af udskifte til energisparende alternativer.

VIBO kigger løbende på normering, og har længe haft driftsfællesskaber som et effektiviseringstiltag.

Kommunen ønskede at vide om boligorganisationen kigger på serviceniveau ude i afdelingerne. VIBO oplyste, at man har forsøgt at skære ned på servicen i flere driftsområder, men det har skabt stor utilfredshed blandt beboerne. Beboerne er bevidste om, at de betaler for serviceniveauet gennem huslejen, og af hensyn til beboerdemokratiet, har VIBO valgt at sætte serviceniveauet op igen.

Teknik- og Miljøforvaltningen spurgte ind til VIBOs indkøbsaftaler på hvidevarer. Boligorganisationen oplyste, at der er indkøbsaftaler på alle driftsvarer. Man har et ønske om at finde driftsvarer så billigt som muligt, men samtidig er det vigtigt, at tingene kun skal købes ét sted.

Kommunen tog VIBOs beretning til efterretning.

8. Drøftelse af undersøgelse af direktørlønninger

På baggrund af bolig- og planstyrelsens undersøgelse af bestyrelsesvederlag og lønniveau blandt administrerende direktører i almene boligorganisationer, ønskede kommunen at drøfte direktørlønninger, bestyrelsesvederlag og lønninger generelt i VIBO.

Teknik- og Miljøforvaltningen har forholdt sig specifikt til lønniveauet i VIBO, og var interesseret i at høre hvordan VIBO forholder sig til lønninger og i særdeleshed direktørlønninger.

VIBO oplyste, at boligorganisationen ikke ser sig selv som lønførende, men sigter efter markedsløn. Det blev fremhævet, at den administrerendes direktørs job er kendetegnet ved høj kompleksitet. I lyset heraf, og det generelle lønniveau i Københavns Kommune, mener VIBO, at lønniveauet for den administrerende direktør er passende, hvorfor man ikke arbejder med lønedsættelse.

VIBO oplyste, at bestyrelsesvederlag til organisationsbestyrelsen honoreres i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger. Honoraret reguleres hvert år. Udregningen tager udgangspunkt i Landsbyggefondens satser for beregning af det samlede honorar.

Kommunen spurgte ind til hvorvidt VIBO offentliggør den administrerende direktørs lønniveau samt bestyrelsesvederlag på deres hjemmeside. VIBO fortalte, at de ikke offentliggør direktørlønninger og bestyrelsesvederlag.

Kommunen tog boligorganisationens pointer til efterretning og opfordrede til, at VIBO offentliggør direktørlønninger og bestyrelsesvederlag.

9. Granskningsrapporterne fra Landsbyggefonden

Kommunen ønskede at drøfte hvordan VIBO forholder sig til granskningsrapporterne fra Landsbyggefonden.

VIBO fortalte, at de var overraskede, da de modtog granskningsrapporterne. Det lader til, at der er visse uoverensstemmelser mellem boligforeningens forestilling om hvordan afdelingerne bør vedligeholdes og driftes og granskerens opfattelse af hvordan det bør gøres. Derfor har VIBO arrangeret et møde med Rambøll, der står bag granskningsrapporterne, med henblik på at starte en dialog omkring rapporterne.

Kommunen erklærede sig enig i, at det er en god ide at afholde et møde mellem boligorganisationen og granskeren.

Landsbyggefonden har i LBF orienteret 927 meddelt, at resultatet af granskningsrapporterne først bør anvendes internt i boligorganisationerne og i dialogen mellem boligorganisation og kommune, når Landsbyggefondens evaluering og tværgående kvalitetssikring er tilendebragt, og kommenteringsfristen

for de individuelle rapporter er iagttaget, hvorfor boligorganisationen alene vil skele til rapporterne ved de kommende bygningsgennemgange.

10. Basisstyringsdialog for 2023

I forbindelse med styringsdialogen 2023 har Teknik- og Miljøforvaltningen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2021/2022 samt effektiviseringsindsatsen. På baggrund heraf ønskede kommen af drøfte følgende fokuspunkter: Henlæggelser, underskud og gule afdelinger.

VIBO gav udtryk for, at de var overraskede over kommunens kommentar til afdelingernes henlæggelsesniveau. Boligorganisationen oplyste, at de er i besiddelse af andre tal end dem kommunen har baseret basisstyringsdialogen på. Det blev aftalt, at der arrangeres et møde mellem VIBO og Københavns Kommune, hvor man vil undersøge hvordan uoverensstemmelsen mellem de til kommunen indmeldte tal og VIBOs tal er opstået.

Regnskabs gennemgangen i forbindelse med basisstyringsdialogen viste, at der er underskud i mange af VIBOs afdelinger. Det blev fastlagt på mødet, at der ikke er fejl i tallene her. VIBO oplyste, at underskuddet kan tilskrives kurstab og måden hvorpå Landsbyggefonden beregner underskud på.

Kommunen tog VIBOs kommentar til efterretning.

VIBOs gule afdelinger blev drøftet under punktet 'Hvordan fortsætter VIBO arbejdet med at gøre afdelingerne mere effektive'. De gule afdelinger blev derfor ikke diskuteret yderligere under drøftelsen af basisstyringsdialogen.

11. Opsamling: Mødets aftaler

På mødet blev der indgået én aftale: Der afholdes et møde mellem VIBO og Almene Boliger med henblik på at få samlet op på basisstyringsdialogen og uoverensstemmelsen mellem de tal, der er meldt ind til boligorganisationen, og de tal VIBO er i besiddelse af. Kommunen indkalder.