

REFERAT AF STYRINGSDIALOGMØDE MED BOLIGFORENINGEN VIBO OG KØBENHAVNS KOMMUNE DEN 5. FEBRUAR 2015

1

Deltagere

Fra Boligforeningen VIBO:

Kaare Vestermann, Direktør
Anne Merethe Bryder, Økonomichef
Tanja Thomsen Bækklund, Boligsocialchef
Tine Pedersen, Udlejningschef
Tina Kastberg, Jurist
Henrik Nielsen, Områdechef

Fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen:

Uffe Andreasen, Enhedschef
Line Lolk, Sagsbehandler
Rune Gamby, Sagsbehandler
Ole Frederiksen, Arkitekt
Cæcilie Smith, Studentermedhjælper



1. Strategi og ledelse

a. **De overordnede fremtidige planer og væsentligste udfordringer**

Boligforeningen VIBO (VIBO) berettede om de overordnede planer og udfordringer for organisationen. VIBO udarbejder et nyt målsætningsprogram, der skal gælde fra 2016. Her indgår bl.a.: Alment Samfunds Ansvar, beboerdemokrati og kvalitetsmåling, fremtidssikring, intern og ekstern kommunikation og effektivisering. Kommunen ser frem til et visionært målsætningsprogram.

VIBO gav udtryk for, at de gerne vil bygge nyt i København og omegn. Tilvæksten sker, hvor VIBO i forvejen har afdelinger, samt hvor der er behov for boliger.

VIBO ønsker at bygge ca. 30 små boliger. Det forudsætter dog, at de kan lokalisere byggegrunde.

VIBO gav udtryk for, at de ikke har planer om at fusionere med andre boligorganisationer.

VIBO fokuserer på effektivisering, selvom de har få ansatte. VIBO redegjorde for, at der i boligforeningen bruges mange kræfter på IT investering, men at de er opmærksomme på, at der til tider ikke er nok kapacitet i organisationen, hvorfor VIBO køber ekstern hjælp.

Det aftales, at effektivisering bliver vendt til næste års styringsdialog.

b. Hoved- og udlejningsaftalen

VIBO udleverede deres initiativer i forbindelse med Hovedaftale 2015-2018. Initiativerne er endnu ikke godkendt af bestyrelsen. Af målsætninger i hovedaftalen vil VIBO særligt have fokus på fremtidssikring, klima, effektiv drift, ungdomsboliger og lav husleje.

VIBO redegjorde for, at ungdomsboliger, som er en del af VIBO's kerneforretning, ikke er et arbejde, der skal varetages af andre, hvorfor de holdes uden for CIU og KKIK. Kommunen opfordrer VIBO til at lægge vægt på at opdatere deres hjemmeside og dermed gøre det nemmere at lade sig opskrive til ungdomsboliger. VIBO er opmærksom på mangler ved hjemmeside, hvilket der arbejdes med.

VIBO har fremtidssikring som fokuspunkt, og VIBO vil gerne indgå dialog med Københavns Kommune vedrørende ommærkning af ældreboliger til ungdomsboliger. VIBO vil ydermere gerne indgå initiativaftaler med Københavns Kommune.

c. Forvaltningsrevision

VIBO forklarede, at VIBO har skiftet revisor, som har rost forvaltningsrevision. Kommunen udtrykte tilfredshed med dele af det foregående målsætningsprogram for 2011-2015. Kommunen roste VIBO for i målsætningsprogrammet at have fokus på at udarbejde realistiske D/V-planer, der på sigt må føre til, at der henlægges tilstrækkeligt til vedligeholdelse. Det bemærkedes dog af kommunen, at der i forvaltningsrevisionen mangler uddybende aktivitetsbeskrivelse og succeskriterier, hvilket kommunen



opfordrede VIBO til ved næste målsætningsprogram. VIBO vil tage højde for dette.

2. By- og boligudvikling

a. Nybyggeri

Generelt ønsker VIBO at bygge nyt og er ved at opbygge kompetencen. VIBO gav udtryk for, at kommunen fremsætter for mange krav i forbindelsen med dialogprocessen. Kommunen er opmærksom på problematikken, men skal som myndighed også sikre en række hensyn. Spørgsmålet er tilsvarende adresseret af BL's 1. kreds. Kommunen adresserer spørgsmålet.

Kommunen udtrykte bekymring for nybyggeri grundet erfaringer med Samuels Kirken. Kommunen oplever kommunikationen går skævt, og kommunen opfordrer VIBO til at være mere synlig i dialogen med kommunen, således at kommunen ikke kun kommunikerer med rådgiver. Det aftales, at der skal afholdes et særskilt møde mellem Københavns Kommune og VIBO vedrørende Samuels Kirke.

b. Renovering

VIBO gav udtryk for, at der ikke er mange afdelinger at være opmærksomme på. Afdeling 114, Lerfosgade og afdeling 137, Toften v/Sundbyøster, ligger på Amager, og der er helhedsplaner undervejs vedrørende disse. Derudover er afdeling 137 på Landsbyggefondens liste, og der er givet forhåndstilsagn herom.

Der er renoveringer på vej i afdeling 109, Smedetoften, 117 Kongens Bryghus I, og 225 Ahornvænget I+II

c. Nye initiativaftaler for de udsatte byområder og opfølgning på initiativaftaler fra 2013.

VIBO har godkendt de sidste to initiativaftaler, de er parter i. Københavns Kommune venter på, at alle boligorganisationer underskriver og godkender initiativaftalerne, hvilket sker snarest, formentlig februar 2015.



3. Tilsyn og boligorganisationens drift

a. Boligorganisationens regnskab

Kommunen udtrykte tilfredshed med, at VIBO har en politik for anvendelse af dispositionsfonden. VIBO oplyste, at bestyrelsen har godkendt træk på dispositionsfond. Det forventede beløb på 69 mio. for 2014-2017 er dog ikke udbetalt endnu, men dette skal anvendes til boligsociale helhedsplaner, støtte til fysiske renoveringer og støtte til afdelinger uden altan.

VIBO redegjorde for, at bestyrelsen i VIBO har sat 1 mio. kr. af til fremtidssikring i boligorganisationen. VIBO vil i løbet af 2016 betale koldtvandsmålere via dispositionsfonden.

Det er et mål for VIBO at holde arbejdskapitalen på 8000 kr. pr. lejemål. VIBO forklarede, at der sidste år var et mindre overskud, som blev tilbagebetalt til afdelingerne.

b. Revisionsprotokollatet

Kommunen opfordrede til, at forvaltningsrevisionen for eftertiden bliver beskrevet mere detaljeret.

c. Afdelinger i boligorganisationen med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal

Kommunen har gennemgået regnskabet for VIBO og dens afdelinger. Kommunen roste VIBO for overordnet at have en fornuftig budgetlægning, da der kun er tre afdelinger med underskud.

VIBO oplyste, at der ikke er mange afdelinger med stigende husleje, da afdelingerne har fået penge tilbage fra grundskyld. Endvidere oplystes det, at VIBO ikke har udlejningsbesvær.

Det bemærkedes af kommunen, at der er mange afdelinger med lave henlæggelser. VIBO redegjorde for, at de lave henlæggelser skyldes, at alle disse afdelinger har fået skiftet vinduer. Endvidere bemærkedes at VIBO ikke henlægger til udskiftning af vinduer, men til maling og vedligeholdelse. Kommunen pointerede, at alle arbejder skal i D/V-planen og efterfølgende henlægges til.



4. Boligorganisationens indmeldte emner

a. Monitorering af de afdelinger, der ikke er omfattet af en boligsocial indsats

VIBO udleverede og præsenterede deres opsamling på undersøgelse af udviklingen i VIBO's afdelinger, der ikke er omfattet af en boligsocial helhedsplan. Værktøjet er udarbejdet til at holde øje med afdelinger, og første undersøgelse viste, at der på nuværende tidspunkt ikke er afdelinger, som mangler ekstra fokus eller skal med i den boligsociale indsats. Kommunen udtrykte tilfredshed med det fornuftige arbejde.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Møde angående 'Samuels Kirken'
- Effektivitet på dagsordenen til næste års styringsdialog
- Aktivitetsbeskrivelse og succeskriterier i forvaltningsrevision
- Mere fokus på ungdomsboliger på hjemmesiden



6. Ønsker til næste års styringsdialog

VIBO overvejer, om der er ønsker til en anden måde at afholde næste års styringsdialog på og vender tilbage.