



Bilag 8

Notat vedr. manglende finansiering af årsværk til fremrykkede fysiske helhedsplaner i den almene sektor

28. oktober 2020

Sagsnummer
2020-0208958

Dokumentnummer
2020-0208958-2

Problemstilling

Regeringen har i foråret 2020 lagt op til en grøn genopretning af økonomien som følge af COVID19, herunder ved at fremrykke støttede renoveringer (fysiske helhedsplaner) i den almene boligsektor. Derfor søgte Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med Overførselssagen 2019-2020 og Budget 2021 om kapitaltilførselsmidler og serviceudgifter (årsværk) til at understøtte arbejdet med de fremrykkede renoveringer. Imidlertid blev der ikke afsat midler til serviceudgifter, hvor Teknik- og Miljøforvaltningen havde ansøgt om fem årsværk i perioden 2021-2024, faldende til tre årsværk i 2025-2026.

Baggrund

Regeringen indgik med et bredt flertal i folketinget en grøn boligaftale d. 19. maj 2020. Med boligaftalen sættes der gang i en ekstraordinær og hurtig afvikling af Landsbyggefondens venteliste af fysiske helhedsplaner. I København betyder det godkendelse (skema A) af som udgangspunkt 42 fysiske helhedsplaner i henholdsvis 2020 og 2021 for at støttemulighederne ikke skal gå tabt. Normalt ville der være tale om ca. 4-6 nye fysiske helhedsplaner årligt. Herefter vil projekterne blive igangsat løbende, og vil blive afsluttet forventeligt frem mod 2026. Der er derfor tale om en mangedobling i antallet af helhedsplaner årligt.

De fremrykkede helhedsplaner skulle efter planen (før boligaftalen) have skema A tilsagn inden for en periode på 6-7 år eller senere. Da der efter fremrykningen fortsat vil være et renoveringsbehov i almene boligafdelinger (udover dem på ventelisten i dag), forventes det, at andre almene boligafdelinger vil søge Landsbyggefondens støtte til nye fysiske helhedsplaner allerede fra 2022, hvorfor der ikke kun er tale om en fremrykning af projekter, men en reel og substantiel forøgelse af projekter. I forbindelse med fremrykningerne er der etableret et fast track for behandlingen af renoveringerne.

Da der er tale om en meget stor forøgelse af fysiske helhedsplaner, som skal igangsættes og gennemføres samtidigt over en årrække, er der ikke tilstrækkelige medarbejderressourcer i Teknik- og Miljøforvaltningen til, at kommunen kan medvirke til en fremrykning og afvikling af

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

EAN-nummer
5798009809452

Landsbyggefondens venteliste. En prioritering af disse projekter uden tilførsel af ekstra ressourcer vil føre til udskydelse af andre opgaver som f.eks. øvrige renoverings- og nybyggeriprojekter, byggetilladelser og lokalplaner.

Konsekvenser af manglende årsværk

Det har i forlængelse af de manglende servicemidler siden overførselssagen i foråret 2020 således været nødvendigt at gennemføre en opgavetilpasning. Arbejdet med de fremrykkede helhedsplaner prioriteres, ligesom gennemførelse af basisstyringsdialog for 2020 (gennemgang af regnskaber), og helt nødvendige arbejder i forbindelse med nybyggeri og renoveringssager samt tilsynsopgaver.

Forvaltningen prioriterer også følgende indsatser, som vil bidrage til at effektivisere arbejdsgange så konsekvenserne for serviceniveauet mindskes mest muligt:

- Indkøringen af en ny elektronisk portal, AlmenByg, der skal lette og forenkle arbejdet i forbindelse med nybyggeri og renoveringssagerne for såvel boligorganisationer som forvaltning.
- Optimeringer af arbejdstilrettelæggelsen og organisering af området, herunder med henblik på at reducere tidligere ventelister og sagspukler. I den forbindelse overvejes også, hvor der kan gennemføres en mindre grundig sagsbehandling og samtidigt sikre overholdelse af gældende lovgivning.
- En revidering af programmerne for nybyggeri og renovering forelægges politisk til foråret, hvor der vil indgå en præcisering af forvaltningens behandling af disse sager.

Nedenfor er listet de områder, hvor det er nødvendigt at tilpasse eller reducere opgaven og serviceniveauet for at prioritere ressourcer til de fremrykkede renoveringer.

Tilsyn

1. Den "store styringsdialog", som består af bilaterale møder med de 26 boligorganisationer i København, udsættes fra efteråret 2020 til 1. halvdel af 2021
2. Mindre tilsynssager (budget/regnskabs-tvister, ommærkninger, vedtægtsændringer) forsinkes og får generel længere sagsbehandlingstid
3. Beboerhenvendelser besvares som udgangspunkt inden 20 arbejdsdage i stedet for som udgangspunkt 10 arbejdsdage.

Renoveringer

1. Prækvalifikation af nye sager og indstilling af skema A-sager for ikke fremrykkede fysiske helhedsplaner (21 igangværende) forsinkes
2. Skema B-sager behandles forsinket, med mindre Landsbyggefondens støtte derved mistes (28 igangværende projekter)

3. Skema C-sager (byggeregnskaber og afsætningsregnskaber) og garantisager bliver forsinket (28 igangværende sager)
4. Hvad angår de ustøttede renoveringssager foretages en mindre grundig sagsbehandling, og der gennemføres alene et økonomisk tilsyn med sager, som ikke har en bevaringsværdi 1-3. Normalt følges praksis ifølge kommuneplanen, hvor der i byggesagsbehandling og lokalplaner også vurderes bygninger med bevaringsværdi 4.

Nybyggeri

1. Forsinkelse i forbindelse med prækvalifikation af nye sager og indstilling af skema A-sager (39 igangværende sager)
2. Skema B-sager behandles, så byggeriet kan igangsættes (14 sager)
3. Skema C-sager (byggeregnskaber og afsætningsregnskaber), og garantisager bliver gennemført, men forsinket (63 igangværende sager).

Tilpasningen af arbejdet med renoverings- og nybyggerisager vil på den korte bane forsinke indsatsen for at hæve vedligeholdelsestanden i afdelinger, der ikke er en del af de fremrykkede fysiske helhedsplaner. Ligesom eksekveringen af nye almene boliger i København vil kunne blive forsinket.

Udsættelse eller neddrogning af fora, vejledninger mv.

Reduceret eller ingen mødeaktivitet i forskellige fora, f.eks. byggechefforum (TMF og boligorganisationerne). Vejledninger om f.eks. vinduesrenovering samt revitalisering af programmerne for nybyggeri og renovering på det almene område er udskudt foreløbigt til foråret 2021.

Byggesagsområdet

For byggesagsområdet (byggetilladelse til projekterne) har den første del af de fremrykkede sager fra ventelisten betydet en mindre udskydelse af igangværende øvrige byggesagers behandling for at kunne screene de modtagne helhedsplaner i forhold til evt. lokalplanpligt og Bygningsreglementet, byggeloven m.v. Det samme vil ske, når screeningen af de følgende sager skal gennemføres med endnu en mindre forsinkelse af igangværende byggesager. Det store ressourcetræk kommer på dette område forventeligt fra slutningen af 2020 og frem, når processen med kvalificering af projekterne og selve byggesagerne skal behandles.

Det vil overordnet set betyde en forsinkelse af såvel øvrige almene byggesager, som de øvrige byggesager, der ligger i PARC's sagsportefølje, dvs. i byudviklingsområderne såvel som i de nyligt vedtagne lokalplaner indenfor såvel som udenfor byudviklingsområderne.