

Fra: JohnSteen Johansen <johnsteenjohansen@hotmail.com>

Sendt: 18. marts 2024 11:28

Til: Mikkel Bjerregaard <mikkel.bjerregaard@ft.dk>

Cc: Zahra Nazish Hussain <zahra.hussain@ft.dk>

Emne: Anmodning om foretræde for Boligudvalget

Kære Mikkel Bjerregaard

Hermed anmodning om foretræde for Boligudvalget torsdag den 21. marts 2024.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB

31410057 // 25310132

Anmodning om foretræde for Boligudvalget

Vi har som afdelingsbestyrelse for Bellahøj I og II, SAB gjort os nogle vigtige erfaringer vedr. helhedsplan og renovering af de ti punkthuse i afdelingen som vi gerne vil fremlægge for udvalget. Vi mener vores erfaringer har generaliseringsværdi og bør påkalde sig folketingets boligudvalgs opmærksomhed. På baggrund af disse erfaringer ønsker vi at fremlægge vores situation, hvor beboerne er blevet opsagt og udsat for magtfordrejning.

Baggrund og referencer

I 2014 fremlagde en arbejdsgruppe under Ministeriet for By-, Bolig- og Landdistrikter en omfattende rapport med forslag til at forbedre den almene boligsektors effektivitet. Regeringen søgte derefter gennem flere lovgivningsinitiativer at skabe en mere effektiv sektor. I almenlovens § 6c fastsættes det, at boligorganisationer bør stræbe efter at opnå mest mulig værdi for de investerede midler ved opførelse og renovering af almene boliger.

Der er dog klare paradokser i den nuværende funktion af den almene boligsektor. Økonomiske incitamenters skal adresseres for at opnå større effektivitet og omkostningsbevidsthed i sektoren. Her er vores konkrete forslag til at forbedre den almene boligsektor:

1. Stop for økonomisk usund kassetænkning

De nuværende støttemuligheder blokerer for mere rentable og hensigtsmæssige beslutninger ved renovering og nybyggeri.

2. Vandtætte skotter mellem gennemførelse af byggesager og bestyrelsesmedlemmers privatøkonomiske interesser

Bestyrelsesmedlemmer og administrationsselskaber kan have en økonomisk tilskyndelse til at oparbejde vedligeholdelses efterslæb for at få ekstra honorarer.

3. Indfør direkte valg til organisationsbestyrelsen

Den nuværende struktur tillader ikke tilstrækkelig politisk ansvarlighed og hæmmer effektiviteten. Direkte valg kan forbedre dette.

1. Stop for økonomisk usund kassetænkning

Der anvendes mange støttemidler til renoveringsprojekter. Den planlagte renovering af boligafdelingen Bellahøj I og II, SAB finansieres i stor udstrækning ved hjælp af støtte fra Landsbyggefonden.

Det almene boligselskab SAB's budget for renovering af højhusene på Bellahøj, der blev bygget i 1950'erne, beløb sig i marts 2023 til 1,85 milliarder kroner. Det er næppe blevet mindre. For de 487 boliger i afdelingen svarer det til 3,79 millioner kroner per bolig.

43.320 kroner per kvadratmeter for renovering af de ti ikoniske punkthuse.

For at vise hvor eksorbitant dyr en renovering boligselskabet SAB planlægger, kan man sammenligne med det såkaldte maksimumbeløb for nybyggeri.

Maksimumbeløbet er det lovbestemte udgiftsloft, som ikke må overstiges ved nybyggeri af almene boliger.

Hensynet bag maksimumbeløbet er blandt andet at sikre boliger som en bredere befolkningsgruppe har råd til at betale og at undgå, at huslejen i de almene boliger bliver for høj, når der bygges nyt. Ifølge ministeriets vejledning udregnes maksimumbeløbet som et beløb per kvadratmeter (kroner 23.300) + et beløb per bolig (kroner 400.180).

Udover udgifter til opførelse af byggeriet medregner man også udgiften til køb af byggegrund i maksimumbeløbet.

Hvis der skulle bygges et tilsvarende antal nye boliger på Bellahøj i dag, ville maksimumbeløbet udgøre 2,44 millioner kroner pr. bolig til opførelse af byggeriet og køb af byggegrunden.

Den forventede huslejestigning for renoveringen viser tydeligt, at boligselskabet ikke renoverer for de nuværende beboeres skyld. Den fremtidige husleje for beboerne på Bellahøj vil med det hidtil kendte budget stige med 110 procent. Det betyder, at der næppe vil være nogen af de nuværende lejere, der efter renoveringen har råd til at bo i bebyggelsen.

Boligselskabet har tilsyneladende blikket rettet mod det, man polemisk kan kalde den bjærgsomme, cirkulære økonomi i form af de mange millioner, der i en renovering til 1,85 milliarder kroner vil kunne beregnes i byggesags- og rådgivningshonorarer.

Honorarer som blandt andet kommer administrationsselskabet KAB til gode.

Indtil videre har boligselskabet brugt omkring 189 millioner kroner, som beboerne aldrig er blevet forelagt eller har godkendt og ikke kan få specificeret medmindre vi underskriver en fortrolighedsklausul. Pengene er angiveligt gået til honorarer til rådgivere, projektering med videre i forbindelse med planlægning af renoveringen. Det svarer til 400.000 kr. pr. husstand.

Inden renoveringen kan skydes i gang i 2025, må boligselskabet forventes at anvende yderligere mange millioner kroner til planlægning og projektering. Det er urimeligt mange penge.

De gennemsnitlige byggeomkostninger til nybygget alment etagebyggeri i Storkøbenhavn (2010-2015) udgør ca. 18.100 kr. pr. m² (byggeomkostninger for såkaldte almenbolig+ i etagebyggeri er endnu lavere, ca. 16.900 kr. pr. m²).

Når de samlede renoveringsomkostninger sammenholdes med de gennemsnitlige anlægsudgifter til alment nybyggeri er det totaløkonomisk ikke forsvarligt at gennemføre renoveringsprojekter som i Bellahøj I og II, SAB med støtte fra Landsbyggefonden.

Renoveringer som den planlagte på Bellahøj ville ikke kunne finde sted uden Landsbyggefondens støtte.

Landsbyggefonden ledes af en bestyrelse, hvor flertallet udpeges af Boligselskabernes Landsforening. De tætte forbindelser til Boligselskabernes Landsforening illustreres

bl.a. ved, at den administrerende direktør for Landsbyggefonden og Boligselskabernes Landsforening for tiden er én og samme person. Den administrerende direktør for KAB er desuden formand for Landsbyggefondens bestyrelse.

Landsbyggefonden kan give tilsagn om ydelsesstøtte til lån til finansiering af opretning, udbedring, vedligeholdelse, forbedring, ombygning og sammenlægning af lejligheder og miljøforbedring i almene boligorganisationers byggeri.

Det er nødvendigt at gå nye veje for at fremme sundere praksis og mere rationel og effektiv drift i den almennyttige sektor.

Én løsning kan være at begrænse Boligselskabernes Landsforenings indflydelse på sammensætningen af Landsbyggefondens bestyrelse og sikre fonden en større uafhængighed og en tydelig adskillelse fra boligorganisationerne og disses administrationsselskabers egeninteresser ved tildeling af støttemidler.

2. Vandtætte skotter mellem gennemførelse af byggesager i den almene boligsektor og bestyrelsesmedlemmernes privatøkonomiske interesser.

Et andet problem i forhold til at sikre en effektiv drift er den måde, hvorpå

organisationsbestyrelsen og disses administrationsselskaber honoreres på.

Organisationsbestyrelsen er ansvarlig for beslutninger vedrørende vedligeholdelse af boligorganisationens afdelinger, mens det typisk er administrationsselskabet, der udfører det forberedende arbejde og indstiller de arbejder, der skal indgå i vedligeholdelsesplanen for de enkelte afdelinger.

Det er gennem lovgivningen reguleret, hvordan organisationsbestyrelsens medlemmer og administrationsselskabet må honoreres.

Det indebærer, at administrationsselskabet i udgangspunktet er afskåret fra at kræve særskilt betaling for planlægning og tilsyn med arbejder, der udføres som led i almindelig planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Der er dog en væsentlig undtagelse. Udgangspunktet om, at hverken organisationsbestyrelsesmedlemmer og administrationsselskabet kan kræve særskilt betaling ved gennemførelse af løbende vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder, fraviges i de tilfælde, hvor arbejderne puljes og gennemføres som led i en fysisk helhedsplan efter almenlovens § 37.

Adgangen til ekstra honorarer i forbindelse med større byggesager er problematisk, fordi det giver organisationsbestyrelsen og boligorganisationens administrationsselskab en særlig økonomisk tilskyndelse til at oparbejde et vedligeholdelsesefterslæb i afdelingerne og i stedet pulje arbejderne i fysiske helhedsplaner.

Tilsvarende giver det medlemmerne i organisationsbestyrelsen og boligorganisationens administrationsselskab en særlig økonomisk tilskyndelse til at overdrive vedligeholdelses- og fornyelsesbehovet i forbindelse udarbejdelse af fysiske helhedsplaner, da den ekstra honorering typisk beregnes som en procentvis andel af helhedsplanens samlede byggeomkostninger.

En sådan økonomisk incitamentsstruktur appellerer i betydelig grad til usund forretningsførelse, og uden viljen til at gøre op med dette paradoks i lovgivningen, vil der være meget lange udsigter til at få mest mulig værdi for de investerede midler i den almene boligsektor.

3. Direkte valg til organisationsbestyrelsen

Boligorganisationens bestyrelse har den overordnede ledelse af boligorganisationen og dens afdelinger. Bestyrelsen er ansvarlig for driften, herunder for at udlejning, budgetlægning, regnskabsafklæggelse, lejefastsættelse og den daglige administration følger gældende regler.

I almenlovens § 6 a-f findes hensigtserklæringer og målsætninger om god ledelsesskik, effektiv drift mv. Det har bare ingen nævneværdig effekt, for når først en bestyrelse erfarer, at den ikke vil blive stillet til ansvar politisk, så daler ansvarligheden.

Det er i praksis stort set umuligt at stille organisationsbestyrelsen til ansvar politisk. Det skyldes bl.a. de mange lag i organisationsstrukturen, hvor beboerne typisk vælger

repræsentanter, der vælger andre repræsentanter, der igen vælger repræsentanterne til at sidde i organisationsbestyrelsen. I kombination med de ofte beskedne fremmøde på repræsentantskabsmøderne, og normalvedtægts valgeregler, som favoriserer de siddende bestyrelsesmedlemmer af organisationsbestyrelsen med ekstra stemmer ved valg til organisationsbestyrelsen, er organisationsbestyrelsen i større boligorganisationer reelt selvsupplerende.

Når struktur og valgeregler reelt gør organisationsbestyrelsen selvsupplerende med vide muligheder for at unddrage sig et politisk ansvar, så mangler den vigtigste forudsætning for et velfungerende beboerdemokrati.

Det er formentlig årsagen til den almene boligsektors største problemer og den væsentligste hindring for at indfri lovens målsætningerne om effektiv drift, økonomisk og socialt velfungerende boligafdelinger, god ledelsesskik mv.

En løsning på det beboerdemokratiske underskud, som præger større boligorganisationer, kan være at indføre direkte valg til organisationsbestyrelsen som det kendes fra større medlemsejede pensionskasser.

Med venlig hilsen

John Steen Johansen

Formand for afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II, SAB

31410057