

Københavns Kommune
Tilsynet med almene boliger
att. Rune Gamby

2. marts 2018

Bidrag til udtalelse vedr. Bellahøj I og II, jf. TRU alm del 358

Københavns Kommune har i mail af 12. februar 2018 anmodet KAB om at bidrage til Transport-, Bygnings og Boligministerens besvarelse af TRU alm. del 358 ved at redegøre for en række konkrete forhold.

Indledningsvis vil vi gerne oplyse, at KAB administrerer inden for det almene regelsæt i samarbejde med boligorganisationen. Når der sker fejl, retter vi op og finder hensigtsmæssige løsninger i dialog med boligorganisationen.

Vi har valgt at besvare henvendelsen ved at tage udgangspunkt i punkterne som opstillet i henvendelsen fra John Steen Johansen. Til sidst i vores besvarelse har vi anført generelle bemærkninger til sagen, og slutteligt er vedhæftet relevante bilag.

Baggrund

Indledningsvis vil vi gerne fastlægge rollerne i sagen.

John Steen Johansen er formand for afdelingsbestyrelsen i boligafdelingen Bellahøj I og II, som er henhørende under Samvirkende Boligselskaber (SAB), som er en almen boligorganisation.

Boligorganisationens øverste myndighed er repræsentantskabet, som vælger en organisationsbestyrelse til den daglige ledelse.

Det er boligorganisationen, der har ansvaret for driften og vedligeholdelsen af boligorganisationens afdelinger. Til dette formål er KAB antaget som administrator. Ansvar og opgaver internt imellem boligorganisationens organer defineres i det beboerdemokratiske regelsæt som fastsat af myndighederne.

Afdelingsbestyrelsens opgaver og ansvar ligger således helt fast. Det er bl.a. afdelingsbestyrelsens opgave at præsentere boligafdelingens budget med henblik på vedtagelse af afdelingsmødet. Boligorganisationen godkender efterfølgende budgettet. Tilsvarende for så vidt angår regnskabet.

KAB

Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00

F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

CVR. nr. 56 81 59 10

Telefonisk henvendelse

Man-ons 09.00-15.30

Torsdag 10.00-18.00

Fredag 09.00-13.00

Personlig henvendelse

Man-ons 10.00-14.30

Torsdag 10.00-18.00

Fredag 10.00-12.00

Kontaktoplysninger

Lene Vennits
Kundechef

T 33 63 11 86

lve@kab-bolig.dk

Afdelingsbestyrelsen har som udgangspunkt ret til at se ethvert bilag ved godkendelsen af regnskabet, dette modificeres kun af persondatalovens regler. Det vil sige, at vi, ved overgivelse af data til afdelingsbestyrelsen, skal vurdere, om bilagene indeholder oplysninger, som medfører krav om hel eller delvis anonymisering. Forholdet er drøftet med Datatilsynet.

I forbindelse med dialogmøde med to repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen hos Københavns Kommunes Tilsyn i efteråret 2017 blev det aftalt, at kommunen skulle forelægge forholdet for ressortministeriet.

Afdelingsbestyrelsen har fået adgang til alle relevante bilag, og har været inviteret til KAB for at gennemgå bilagene i vores administrationssystem med assistance fra en økonomimedarbejder. Det skyldes bl.a. problemer med at åbne filer på deres pc'ere hjemme. Vi har ingen interesse i at undtage relevante bilag for afdelingsbestyrelsen, men afdelingsbestyrelsen har bl.a. været utilfredse med vores anonymisering af bilag. Forholdet er uddybet i punktet om regnskab 2015-2016 og regnskab 2016-2017 på side 7.

Vedrørende den bortviste medarbejder, må vi understrege, at den pågældende driftslederassistent ikke blev bortvist som følge af at have stillet kritiske spørgsmål. Der er tale om en fortrolig personalesag, som alene er et mellemværende mellem SAB v/KAB som arbejdsgiver og arbejdstageren, og oplysninger herom må ikke videregives til afdelingsbestyrelsen.

Konkurrenceudsættelse

KAB er i lighed med staten, regionerne og kommunerne underlagt EU og nationale konkurrenceregler, og alle opgaver bliver således løbende konkurrenceudsat i nødvendigt omfang. Der er derfor fastlagt forretningsgange, som personalet er forpligtet til at følge. Se bilag 1.

De konkrete forhold, som nævnes af John Steen Johansen, er der tidligere redegjort for mundtligt over for afdelingsbestyrelsen og Københavns Kommunes Tilsyn. Vi fremlagde på mødet med Københavns Kommunes Tilsyn og repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen dokumentation for, at de håndværkere, der anvendes nu, er billigere end de håndværkere, der tidligere har været anvendt.

Vi har således undersøgt påstanden om opskruede priser, og har ikke kunnet finde belæg for dette.

Slutrenøgning i flyttelejligheder

Når lejere fraflytter deres bolig foretages der slutrenøgning efter gældende regler. Der er tidligere redegjort for hvorledes det foregår til John Steen Johansen og Københavns Kommunes Tilsyn. Udgiften fordeles mellem boligorganisation, boligafdeling og kommune.

Til nærmere belysning af forholdet henvises til bilag 2.

Skimmelbekæmpelse og vedligehold af de bevaringsværdige huse

KAB har på bl.a. anmodning fra afdelingsbestyrelsen systematiseret udgifterne til skimmelsvampsager i perioden 25. november 2014 – 31. oktober 2017 på lejemålsniveau. Denne oversigt er sendt til Landsbyggefonden og til afdelingsbestyrelsen i anonymiseret form.

Det har været en stor ekstraopgave at gøre bilagene tilgængelige på denne måde. Vi medgiver imidlertid, at det har trukket ud med leveringen heraf. Det beklager KAB. Vi kan imidlertid afvise, at KAB har forsøgt at skjule udgifter/bilag eller af andre grunde har ønsket at træne denne udlevering.

Som nævnt, hvilket også fremgår af oversigten, er det korrekt, at der er blevet anvendt og fortsat anvendes meget store beløb på skimmelsvampsanering i boligafdelingen Bellahøj I og II. Imidlertid forholder det sig sådan, at KAB ikke kan undlade at foretage udbedring, når der er konstateret skimmelsvamp i et lejemål – og vi ser desværre gentagelsestilfælde – dvs. nye forekomster i lejemål, der tidligere er skimmelsanerede.

KAB har arbejdet på, at få Landsbyggefonden til at dække udgifterne til udbedring af skimmelsvamp, som fremskudte arbejder i forhold til helhedsplanen for afdelingen. Landsbyggefonden har den 28. februar 2018 godkendt at støtte udbedring af skimmelsvamp. Det er endnu ikke afklaret, om udgifterne kan støttes i Helhedsplanen, eller om udgifterne fremadrettet bliver efter en model, hvor Landsbyggefonden kvartalsvis godkender arbejderne. Afdelingsbestyrelsen bliver orienteret på et kommende byggeudvalgsmøde.

Det er efter KAB's opfattelse usagligt, at anlægge det synspunkt som afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II gør; at fordi SAB's udgifter til skimmelsanering er betydeligt højere end i andre Bellahøj afdelinger, så er det fordi, at KAB har forsømt at vedligeholde afdelingen. Det er snarere et udtryk for, at Bellahøj I og II's klimaskærm har det betydeligt dårligere end de andre boligafdelingers. En række sager skyldes kuldebroer og beboeradfærd i kombination. Se bilag 3

Skimmelsvampsager adskiller sig fra en række andre almindelige vedligeholdelsesopgaver. Opgaven er ofte af hastende karakter, fordi beboeren med rette er utryg, navnlig hvis der bor mindre børn i lejemålet. En lille sort plet på væggen, kan dække over et større problem. En større plet kan være relativ harmløs. Derfor anvender KAB særlige firmaer med speciale i skimmelsvamp. I nogle tilfælde rekvireres en opgavebeskrivelse før arbejdet sættes i værk og i andre situationer rekvireres opgaven som spjældopgave. Firmaerne udskiftes løbende, da der også en del konkurser

indenfor branchen. Tid er en vigtig faktor i forbindelse med skimmel-
svampsager. Større omfang af konkurrenceudsættelse af disse sager vil
forsinke processen. Dette er altid en konkret afvejning.

Arbejdsgangen kan i hastesager kort beskrives således.

- beboeren kontakter ejendomskontoret
- ejendomskontoret besigtiger skaden
- lille skade – desinficeres med Rodalon
- større skade - der rekvireres håndværker
- endnu større skade – der udarbejdes rapport
 - o der rekvireres håndværkere
 - o de udførte arbejder godkendes af ejendomskontoret
 - o regningen godkendes af godkender 1
 - o regningen anvises til betaling af godkender 2.

Medarbejderne i Bellahøj I og II har efter KAB's vurdering handlet i over-
ensstemmelse med reglerne i forhold til at rekvirere og konkurrenceud-
sætte opgaverne i fornødent omfang.

Flytning af ejendomskontor og serviceniveau

Det er korrekt, at direktionen i KAB og formanden for SAB besluttede at
flytte ejendomskontoret på Bellahøj I og II pga. stigende problemer med
det psykiske arbejdsmiljø. Det var et synligt tegn på, at SAB og KAB opfat-
tede situationen som så alvorlig, at der var behov for at agere ekstraordi-
nært.

Flere ledende medarbejdere havde på det seneste bedt om at blive flyttet
fra afdelingen/driftsfælleskabet, fordi de følte sig chikaneret og forfulgt af
formanden og dennes hustru. De oplevede en stigende mistænkeliggørel-
se, i forhold til alt hvad de foretog sig. Bestyrelsen stillede som nævnt lø-
bende krav om nye analyser og redegørelser, mens sagerne med skimmel-
svamp steg i antal og omfang. Afdelingsbestyrelsen skrev på deres hjem-
meside, som beboerne har adgang til, at den ledende driftsmedarbejder
snød med sit fravær og anklagede som nævnt driften for uregelmæssighe-
der.

Udskiftningen af ledende driftsmedarbejdere har gennem de år, hvor John
Steen Johansen har været formand, været betydelig større end andre ste-
der. Forholdene har også medført, at det har været vanskeligt at rekruttere
nye ledende medarbejdere og dermed etablere en stabil drift. Bestyrelsens
adfærd er, som det fremgår af mail af 29. september 2017 fra den davæ-
rende driftsleder, direkte årsag til hans opsigelse. Se bilag 4.

Bellahøj I og II indgår i et driftssamarbejde, tidligere med tre andre bolig-
afdelinger, nu med fem andre boligafdelinger. KAB har ikke modtaget

henvendelser fra de andre boligafdelinger om bekymring for uregelmæssigheder.

Begrundelsen for flytningen af ejendomskontoret var det psykiske arbejdsmiljø. Servicen er, efter KAB's opfattelse, ikke forringet som følge af flytningen. Den længere afstand er søgt opvejet af en længere telefonisk åbningstid. Kontakt med ejendomskontoret forudsætter ikke personligt fremmøde. Man kan maile, ringe eller indtale besked på telefonsvareren. Der tilstræbes en svartid på 24 timer på hverdage, det tidligere servicemål var 5 hverdage.

Københavns Kommunes Tilsyn har oplyst, at det efter deres vurdering, er organisationsbestyrelsens ansvar at stå for udførelsen og organiseringen af den daglige drift, mens det er afdelingsbestyrelsens kompetence at beslutte serviceniveauet. Dette er afdelingsbestyrelsen på Bellahøj I og II blevet gjort bekendt med.

KAB's opgave som administrator er bl.a. at bistå boligorganisationen og dens boligafdelinger med en ordentlig og effektiv drift. Udvidelsen af driftsfællesskabet med to boligafdelinger har betydet, at visse opgaver kunne effektiviseres, og har medført en estimeret besparelse på samdriften.

Formålet med flytningen af ejendomskontoret var oprindeligt ikke at spare penge. Men at "passe på" de ledende driftsmedarbejdere. Besparelsen kommer beboerne til gode, da huslejen er baseret på balanceleje. KAB tjener således ikke på besparelser af den art.

Den omtalte leasing af to kaffemaskiner, som ikke er en ulovlig, men en relativ dyr kaffeinvestering, er håndteret ved at KAB kulancemæssigt har dækket de ekstraudgifter, som afdelingerne har haft til dette personalegode.

Arbejdstilsynet (KAB's overskrift)

Supplerende kan vi oplyse, at det "gamle" ejendomskontor på Bellahøj I og II ikke opfylder Arbejdstilsynets krav til et fast arbejdssted. Derfor kan kontoret ikke flyttes tilbage hertil. Der skal i givet fald etableres et nyt lokale. Arbejdstilsynet har ikke givet et påbud om at man ikke måtte anvende det gamle lokale, men bedt om en handlingsplan for at sikre at kravene til bl.a. flugtvej blev opfyldt.

KAB har ikke brugt Arbejdstilsynet som påskud til en flytning af ejendomskontoret, hvilket vi har forklaret John Steen Johansen i forskellige sammenhænge blandt andet i mail fra direktør Jens Elmelund af den 3. november 2017. Brevet er gengivet i sin helhed her:

”Tak for din mail angående arbejdsmiljø og Arbejdstilsynet

Jeg kan oplyse, at flytningen/lukningen af ejendomskontoret var en nødvendig følge af det ansvar, som KAB som arbejdsgiver er underlagt efter reglerne i arbejdsmiljølovgivningen. Vores beslutning blev truffet af hensyn til de ledende driftsmedarbejderes ve og vel - efter en længere periode med mistrivsel hos disse – og ikke som følge af en sag hos Arbejdstilsynet.

Beslutningen blev truffet i enighed mellem KAB og SAB’s formand/organisationsbestyrelse, som har ansvaret for den daglige drift og dermed også kompetencen til at træffe en sådan beslutning. Den kan træffes uden at inddrage afdelingsbestyrelsen, som ikke har noget ansvar for den daglige drift i boligafdelingen.

Der var forudgående forslag fra kundechef Lene Vennits til afdelingsbestyrelsen om dialog om forholdene i boligafdelingen. Dette forslag blev ikke imødekommet af afdelingsbestyrelsen. Vi informerede afdelingsbestyrelsen om beslutningen om at lukke/flytte ejendomskontoret i vores skrivelse af den 12. juli 2017.

Vi orienterede naturligvis også alle beboere i boligafdelingen om beslutningen om at lukke/flytte ejendomskontoret ved opslag i afdelingen. Hverken opslaget eller skrivelsen til afdelingsbestyrelsen nævner noget om, at der er tale om en flytning/lukning som følge af en sag i Arbejdstilsynet om det psykiske arbejdsmiljø hos medarbejderne.

Vi har således ikke – som du indikerer - brugt Arbejdstilsynet som løftestang til beslutningen. Jeg skal understrege, at arbejdsgivermæssige forhold hører under KAB og SAB’s organisationsbestyrelse og ikke er et anliggende for afdelingsbestyrelsen.

Arbejdstilsynet har oplyst til KAB’s arbejdsmiljøkonsulent Søren Silvoing, at de vil foretage en tilsynsundersøgelse af det psykiske arbejdsmiljø i afdelingen.

Vi ved ikke, hvornår de kommer. Det vil dog formentlig blive et varslet besøg, da Arbejdstilsynet ønsker at tale med alle medarbejderne.

Jeg håber, det belyser sagen tilstrækkeligt.”

KAB har flere gange forgæves søgt at få en dialog med afdelingsbestyrelsen om situationen, men afdelingsbestyrelsen har afvist dette.

Arbejdstilsynet har været på anmeldt besøg den 25. januar 2018 på ejendomskontoret tilknyttet boligafdelingen. Vi har modtaget høringsbrev af den 19. februar 2018 fra Arbejdstilsynet med resultaterne. Det oplyses at de overvejer, at give virksomheden et påbud om:

”At høje følelsesmæssige krav i arbejdet ikke forringer de ansattes sikkerhed og sundhed i Samvirkende Boligselskaber Afdeling 3035 Bellahøj I og II.”

Arbejdstilsynet vil i uge 10 sende deres afgørelse til KAB. Arbejdstilsynets afgørelse er offentlig tilgængelig, og når den er modtaget, sender vi den til Tilsynets orientering.

Regnskab 2015/2016 og Regnskab 2016/2017

I KAB's gamle selvbetjeningsportal kunne afdelingsbestyrelserne gå ind og se forbruget på diverse konti for deres afdeling. Det er den metode som afdelingsbestyrelser normalt bruger til at følge med i afdelingens forbrug. Ønskede man at se et særligt bilag, kunne man rette henvendelse til den økonomimedarbejder, som er tilknyttet afdelingen. I KAB's daværende administrationssystem KABAS, havde bestyrelserne ikke kigge adgang på enkelt bilags niveau. KAB har derfor ved flere lejligheder inviteret afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II ind i KAB, for at gennemgå bilag. Bestyrelsen tog imod denne invitation to gange. Man gennemgik bilag den 31. juli 2017 og den 22. august 2017, begge gange i KAB. KAB har senere samlet alle bilag for regnskabsåret 2016/2017 på en usb-nøgle, så bestyrelsen kunne gennemgå disse. Desværre viste det sig efterfølgende, at de regninger, som er oprettet i OIO-format ikke kunne åbnes uden understøttelse af KABAS (KAB's daværende administrationssystem). Dette er den tekniske årsag til, at afdelingsbestyrelsen kun kunne se ca. 15 % af bilagene på USB-nøglen. Afdelingsbestyrelsen er velkommen til at komme igen og gennemgå yderligere bilag. De har efter KAB's opfattelse en stående invitation til dette, og de vil som tidligere få stillet en medarbejder til rådighed for gennemgangen.

Som det fremgår af mail af 25. januar 2018, har afdelingsbestyrelsen på trods af, at KAB har søgt at besvare alle spørgsmål til regnskabet 2016/2017, ikke ønsket at godkende dette. Regnskabet er dog godkendt af boligorganisationen. Tilsvarende gælder regnskabet for 2015/2016.

Rådgivnings- og erstatningsansvar

Vedrørende de anførte forhold om skimmelforhold i boligafdelingen, er det kommenteret tidligere under punktet ”Skimmelbekæmpelse og vedligehold af de bevaringsværdige huse”.

Håndteringen er afstemt med SAB's organisationsbestyrelse og det er vores opfattelse, at der ikke eksisterer et rådgivning- eller erstatningsansvar for KAB overfor SAB, boligafdeling Bellahøj I og II.

Boligafdelingen Bellahøj I og II er ikke en juridisk person, og kan derfor ikke gøre et erstatningskrav gældende mod KAB, hvilket alene kan gøres af SAB.

Budget og indkøb

Budgettet for boligafdelingen fastlægges efter gældende regler og godkendes af afdelingsmødet.

Der er fastlagt forretningsgange for håndteringen af indkøb og regnskabsføringen herfor.

Den omtalte ukrudtsbrænder blev indkøbt i driftsfællesskab mellem de 5 boligafdelinger i Bellahøj efter et ønske om en besparelse af mandetimer til manuel ukrudtsbekæmpelse.

Udgiften hertil for Bellahøj I og II blev ved en administrativ fejl ikke lagt i budgettet for boligafdelingen, hvilket vi naturligvis beklager. Der var en efterfølgende udredning af sagen med de implicerede afdelingsbestyrelsen, som medførte at en anden boligorganisation købte maskinen.

Forholdet har ikke medført omkostninger for boligafdelingen.

Henvendelse til tilsynet og styringsdialog

Som følge af boligafdelingens løbende henvendelser til Københavns Kommunes Tilsyn har vi haft drøftelser med Tilsynet.

KAB har deltaget i et konstruktivt samarbejde og dialog med Tilsynet og belyser løbende sagerne behørigt. Vi har ikke modtaget kritik fra Tilsynet i den forbindelse. Såfremt der er forhold, som Tilsynet mangler oplyst, hører vi naturligvis gerne om dette.

KAB administrerer efter det til enhver tid gældende regelsæt for almene boliger, herunder deltager i dialogmøder med Københavns Kommunes Tilsyn med almene boliger.

4. Afslutning

John Steen Johansen trækker mange sager frem. Vi håber, at ovenstående giver et tilfredsstillende svar. Der er desværre fortsat sygemeldinger og stor udskiftning i det personale, der betjener Bellahøj I og II. Den 1. marts 2018 tiltræder en ny serviceleder, som har stor erfaring som leder i andre SAB afdelinger. Vi håber dermed at få den stabilitet i afdelingen, som beboerne fortjener. Vi håber også, at afdelingsbestyrelsen på Bellahøj I og II vil tage godt imod ham. Det er vores ønske og mål, at samarbejdet med formanden og afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II normaliseres, således at de ledende driftsmedarbejdere trygt kan deltage i dialog og møder med afdelingsbestyrelsen på sædvanligvis.

Vi afholdte et præsentationsmøde med den nye serviceleder og repræsentanter for afdelingsbestyrelserne i driftsfællesskabet inden hans ansættelse. Formand John Steen Johansen fik desværre kort tid inden mødet for-

fald. Afdeling Bellahøj I og II var repræsenteret ved næstformand Thor Nielsen. Alle bestyrelsesmedlemmer var meget tilfredse med kandidaten.

Siden opgørelsen pr. 31.10.2017 er der anmeldt 4 nye skimmelsvampsager samt 9 gengangere. Vi håber at helhedsplanen snart kan påbegyndes og at LBF vil dække udgifterne til udbedring af de mange sager, som fremskudte arbejder, så afdelingens økonomi ikke fortsat skal belastes heraf.

Hvis ikke det sker, må der forudsættes større udgifter til bygningsmæssige indgreb i Bellahøj I og II.

Vi ligger inde med en omfattende mængde bilag og mail korrespondance, som kan understøtte ovenstående, og står naturligvis til rådighed, hvis Tilsynet har brug for yderligere.

På KAB's vegne

Lene Vennits
Kundechef