



30. august 2022

# Referat af møde i VA's kontaktudvalg

*Tirsdag den 30. august 2022, Beboerlokalet i Kanalens Kvarter*

**Deltagere:** Vinie Hansen (Formand, VA's bestyrelse), Torben Riedel (VA's bestyrelse og Gadekæret), Karl Erik Olsen (Toften), Flemming Davgaard (Banehegnet), Isabella Holst Sommer (Kanalens Kvarter), Erik Hansen (6 Vest), Janni Mortensen (6 Vest), Jens Ellesøe Olsen (Galgebakken), Henning Larsen (Hyldebjergvej), Sebastian Erik Nielsen (Askerød), René Fuglsang (Grønningen), Peter Schmidt (4 Nord), Herluf Ringgaard (4 Syd), Astrid Hansen (4 Række).

Fra Administrationen: Mads Reddersen Gauguin og Line Nyhuus (referent)

## 1. Velkomst

Vinie Hansen bød velkommen og præsenterede dagsordenen for mødet. Deltagerne gav herefter en kort præsentation af sig selv.

## 2. Etablering af solceller i almene boligområder /v. Mikkel Jungshoved, Teknisk konsulent i BL

Mikkel Jungshoved startede med en gennemgang af de krav, der bliver stillet til de almene boligselskaber i den nuværende grønne boligaftale 2021-2026. Aftalen omfatter en række effektiviseringsmål, hvortil også opsætning af solceller kan bidrage.

Der er mange oplagte muligheder for at opsætte solceller i de almene boligområder, hvor der er mange kvadratmeter tag, som er særdeles velegnet til etablering af solceller. Udfordringen er, at lovgivningen som den er i dag, spænder ben for at komme i gang med etableringen af solceller i de almene boligområder. Lovgivningen på området er meget kompleks, og som det ser ud i dag, er der stor forskel på, hvordan de forskellige netselskaber fortolker lovgivningen og dermed på de krav, som stilles til de almene boligselskaber. Der er også stor forskel på mulighederne for private villaejere og virksomheder set i forhold til de almene boliger.

Mikkel Jungshoved gav eksempler på en række almene boligselskaber, der har arbejdet for at etablere solceller i deres boligområder, som alle er blevet ramt af udfordringer med lovgivningen.

BL har kæmpet for at ændre lovgivningen i de seneste 10 år. De ønsker, at den grønne omstilling er socialt balanceret, så alle har råd til at deltage i den. Der skal således ikke være forskelsbehandling mellem almene boligområder og private villaejere og virksomheder, når det kommer til etablering af solceller.

Det er BL's indtryk, at regeringen og flere af de store partier i folketinget begynder at være med på ideen om at arbejde for VE-fællesskaber og begynder at stille større krav til netselskaberne.

Efter præsentationen blev der stillet spørgsmål fra mødedeltagerne. Her blev der spurgt ind til muligheden for at opsætte solceller på facader, opsætningen af malere, forskellige typer af solceller, hvad det kræver

på tagene, før der kan opsættes solceller, prisen på solcelletage kontra almindelige tage samt hvad mulighederne er for at opsamle og lagre energien i batterier.

Mikkel Jungshoved forklarede, at det er muligt at opsætte solceller på facader, men at det er langt mere effektivt at opsætte dem på tagene, da de optimalt set skal sidde med en 45-60 graders hældning. Mikkel redegjorde for forskellen på hoved- og bimålere og fortalte om forskellige typer af solceller, bl.a. solcelletage. I forhold til hvad det kræver af tagene at opsætte solceller, er der stor forskel på den enkelte tagkonstruktion, og det vil kræve konkrete undersøgelser og beregninger for det enkelte tag. Prisen afhænger også af den konkrete solcelle- og tagløsning, men det behøver ikke nødvendigvis at være meget dyrere at etablere et tag med solceller kontra et andet almindeligt tag. Lagringen af energien på batterier er i dag en rigtig dyr løsning, men det er noget der bliver arbejdet med, så det kan gøres mere effektivt. Vi vil i fremtiden se mere af den teknologi, der kan opbevare og levere strømmen tilbage.

Slides fra BL er rundsendt sammen med referatet.

### **3. Langtidsplaner (Planlagt Periodisk Vedligeholdelse) /v. Administrationen**

Mads Reddersen Gauguin gennemgik det kommende arbejde med opdateringen af boligafdelingernes langtidsplaner.

Alle almene boligafdelingers langtidsplaner skal på grund af ny lovgivning, granskes af et eksternt rådgivningsfirma. Granskningerne skal foretages hvert 5. år, og første runde er allerede i gang. Granskningerne skal dokumentere om afdelingerne henlægger passende.

Der skal i fremtiden laves længere langtidsplaner helt op til 30 år. Det betyder, at der i fremtiden vil være bygningsdele, som ikke tidligere har været med i planerne. Det stiller krav til, at der i fremtiden bliver henlagt til alle bygningsdele.

Tidsplanen for arbejdet med opdateringen af langtidsplanerne afhænger af, om afdelingerne står over for en større renovering/helhedsplan. For afdelinger uden større forestående renoveringer begyndte opdateringerne i februar 2021 og de sidste opdateringer blev gennemført i første kvartal 2022. Langtidsplanerne skal være endeligt indarbejdet til næste eksterne granskning i 2025. Efter markvandring skal der lægges en strategi for gradvis øgning af henlæggelser til et passende niveau. For afdelinger med større igangværende eller kommende renoveringer gennemføres opdateringer løbende undervejs i eller efter helhedsplanen. Entreprenør eller rådgiver skal levere opdateret drift- og vedligeholdelsesmateriale i forbindelse med renoveringen.

Mads Reddersen Gauguin viste et eksempel på en eksisterende langtidsplan og herefter, hvordan samme langtidsplan vil se ud efter opdateringen. Den eksisterende plan indeholder ikke udgifter til alle bygningsdele, og det fremstår derfor kunstigt som om, at henlæggelsesniveauet er tilstrækkeligt. Efter opdateringen vil samme langtidsplan vise, at saldoen går i minus, hvis henlæggelsesniveauet sænkes som

30. august 2022

planlagt, idet alle bygningsdele og omkostninger til vedligeholdelse af disse her er medtaget. Ligeledes blev der gennemgået eksempler på rapporter og skemaer til markvandringen før og efter opdateringen.

I forhold til beslutningsprocessen for budgetter er det afdelingsmødet, som behandler det først, hvorefter det behandles af boligorganisationens bestyrelse. Boligorganisationen er ansvarlig for, at henlæggelserne er passende. Nedstemmes budgettet blandt beboerne, fordi henlæggelserne hæves, skal organisationsbestyrelsen og kommunen vurdere, om det er sket på retmæssigt grundlag.

Henlæggelsesniveauet må ikke nedsættes med baggrund i ønsket om lavere husleje, og driftschefen eller ejendomslederen må ikke justere udgifter i langtidsplanen, medmindre det er retvisende i forhold til bygningsdelens alder, tilstand og levetid.

Til sidst blev henlæggelsesniveauet for VA's boligafdelinger gennemgået. En "tommelfingerregel" siger at henlæggelserne skal ligge på ca. 250 kr./m<sup>2</sup> og flere kommuner bruger det som rettesnor. I VA varierer henlæggelsesniveauet i de forskellige afdelinger mellem 147 og 333 kr./m<sup>2</sup>.

Efter præsentationen fik mødedeltagerne mulighed for at stille spørgsmål. Her blev der spurgt ind til, hvordan granskningen foregår i praksis (om det er rent skrivebordsarbejde), hvordan granskningen finansieres, hvornår afdelingerne skal starte med at øge henlæggelserne samt hvad der sker, hvis henlæggelserne i nogle afdelinger er for høje.

Der vil ske en granskning af alle boligafdelinger, der er således ikke tale om rent skrivebordsarbejde. Mads Reddersen Gauguin forklarede, at Landsbyggefonden finansierer de første to granskninger, hvorefter beboerne selv skal betale. De afdelinger, der allerede har afsatte midler til granskning, er den interne granskning. Der er således ikke afsat midler til de 2 eksterne granskninger, idet de finansieres af Landsbyggefonden.

Jo før afdelingerne kan komme i gang med at øge henlæggelserne, jo bedre vil det være, idet huslejestigningerne vil ske gradvist frem for på en gang. Lovgivningen foreskriver, at der ikke må henlægges mere, end der er behov for.

#### **4. Indførelse af repræsentantskab i VA /v. Vinie Hansen**

Vinie Hansen forklarede, at der i hendes tid som formand for VA to gange har været stillet forslag om at overgå fra generalforsamling til repræsentantskab, men at VA fortsat har generalforsamlingen som øverste myndighed. Efter seneste generalforsamling blev emnet igen taget op grundet de meget få deltagere på generalforsamlingen. VA's bestyrelse blev i den forbindelse enige om at føle stemningen an i kontaktudvalget med henblik på, at vurdere om det igen skal stilles som forslag at overgå til repræsentantskab.

Vinie Hansen gennemgik antallet af deltagere på generalforsamlingen gennem de seneste 10 år. Deltagerantallet har været faldende.

30. august 2022

Ved de seneste to afstemninger om overgang til repræsentantskab har antallet af stemmer for og imod været cirka 50/50. Det kræver 2/3 stemmer for, før forslaget kan stemmes igennem.

Vinie Hansen gennemgik fordele og ulemper ved henholdsvis generalforsamling og repræsentantskab og henviste til den rapport, som blev udarbejdet af VA's Øverste Myndighedsudvalg i forbindelse med forslaget om overgang til repræsentantskab tilbage i 2012. Rapportens konklusion var her en anbefaling om, at VA frem for generalforsamling overgik til at have repræsentantskabet som øverste myndighed.

Vinie spurgte mødedeltagerne om deres holdning til emnet, hvorefter fordele og ulemper ved henholdsvis generalforsamling og repræsentantskab blev drøftet.

Kontaktudvalget blev fælles enige om at sende et oplæg ud til afdelingsbestyrelserne med en opfordring til at drøfte emnet og komme med en tilbagemelding.

Administrationen udarbejder et oplæg som rundsendes til alle afdelingsbestyrelser i VA.

## **5. Evaluering af VA's 75-års jubilæum /v. Vinie Hansen**

Vinie Hansen gennemgik aktiviteterne i forbindelse med jubilæet og opfordrede mødedeltagerne til at dele deres oplevelser af fejringen.

Mødedeltagerne var generelt meget begejstrede for de forskellige aktiviteter, der var arrangeret for at fejre VA's 75-års jubilæum.

## **6. Albertslund Kommunes budgetkatalog til budget 2023**

Vinie Hansen fortalte om Albertslund Kommunes budgetkatalog til budget 2023. Kataloget indeholder forslag til besparelser, som kommunalbestyrelsen skal tage stilling til.

Her blev fremhævet en række punkter, som har særligt betydning for beboerne og boligområderne:

- Lukning af Klub Nord og Hedemarken (væresteder)
- Nedlæggelse af socialrådgiverstilling i klubberne
- Besparelser på den kriminalpræventive enhed
- Besparelser på beskæftigelsesområdet
- Opsigelse af planteabonnement fra VOKS
- Stop for bidrag til Albertslund Verdensmål Center

Vinie Hansen forklarede, at VA og AB vil gå sammen om at skrive et hørings svar til kommunen og opfordrede ligeledes til, at også de enkelte boligafdelinger fortæller kommunen, hvilke konsekvenser besparelserne har for dem og hvilke ulemper det kan afstedkomme.

30. august 2022

Administrationen vil sende et oplæg ud til afdelingsbestyrelserne, som de kan tage udgangspunkt i, når de skriver til kommunen.

## 7. Nyt fra afdelingerne

Vinie Hansen lagde op til en runde, hvor repræsentanterne gav en orientering fra egne boligområder.

**4 Syd:** Afdelingen er færdigrenoveret, og alle beboere er flyttet tilbage. Langt størstedelen af beboerne er rigtig glade for deres nyrenoverede bolig. Afdelingen vil gerne gøre noget ved udearealerne og arbejder i øjeblikket med at finde finansiering hertil. Et nyt beboerhus og seniorboliger er på tegnebrættet.

**Askerød:** Afdelingen har afsluttet renoveringen af tagene og ser nu frem mod en udskiftning af varmeanlæg og ventilation. Der er kommet ny formand og afdelingsbestyrelse, som nu er ved at finde på plads.

**Banehegnet:** Afdelingen arbejder på at få udarbejdet et råderetskatalog og er ved at undersøge mulighederne for at udskifte afdelingens skodder.

**Toften:** Afdelingen skulle være gået i gang med deres store renovering, men der er opstået en forsinkelse i projektet. Det skyldes, at byggeudvalget har stillet en række ændringsforslag, som skal afklares inden projektet kan sendes i udbud. Denne proces er forhåbentligt ved at være afsluttet og projektet forventes udbudt i oktober 2022.

**6 Vest:** Afdelingen er ved at få skiftet bundbrædder på træbeklædningen, malet rækværk mv. Det grønne udvalg arbejder med biodiversitet og har haft besøg af en biodiversitetskonsulent, som har gennemgået mulighederne i afdelingen.

**Gadekæret:** Afdelingen oplever store udfordringer med rørføringen, som der ikke har været henlagt tilstrækkelige midler til at udskifte. Tagene i afdelingen står ligeledes overfor at skulle skiftet. Der er blevet opnormeret, så der er kommet flere ansatte på kontoret. Der er fuld gang i arbejdet med de grønne områder, hvor der blandt andet er kommet store metalkasser, hvor beboerne kan plante.

**4 Nord:** Afdelingen er i gang med at blive renoveret. Lige nu er der gang i en dialog med kommunen i forhold til stamvejene, som er blevet ødelagt ifm. renoveringen.

**Hyldebjerg:** Afdelingen er i gang med første etape af den store renovering, som i alt er opdelt i tre etaper. I udearealudvalget bliver det drøftet, hvad afdelingen skal stille op med genplantning på de grønne områder, som ødelægges ifm. renoveringen. Hyldebjerg har mange aktive grupper og udvalg, som arbejder med forskellige emner.

**Kanalens Kvarter:** Afdelingen er gået i gang med biodiversitet og har fået en rapport tilbage fra de konsulenter, der har gennemgået afdelingen med henblik på at skabe mere biodiversitet. Der er allerede et arbejde i gang med at få beplantet ved cykelskurene på parkeringspladserne. Afdelingen har fået demonstreret en hedvandsbeholder til miljørigtig ukrudtsfjernelse. Der bliver talt meget om mulighederne for deling af maskiner på tværs af afdelinger (effektiv drift).

**Grønningen:** Afdelingen er gået i gang med at arbejde med biodiversitet og afventer lige nu, at udeområderne kan blive gennemgået af en konsulent. Der har den seneste tid været dialog med Greve Kommune angående en sti langs boligområdet som kommunen ønskede at nedkvalificere til en privat fælles sti, så vedligeholdelsen ikke længere påhvilede kommunen. Det er lykkedes, at stien er forblevet kommunal.

**Galgebakken:** Afdelingen er i gang med den store renovering. Der har i starten været lidt udfordringer med, at beboerne skulle finde nye veje rundt i området, da eksisterende stier og veje blev lukket ifm. renoveringen. Blandt andet blev den vanlige skolevej spærret for nogle beboere og supercykelstien flyttet. I afdelingsbestyrelsen bliver der talt meget om, hvordan alle de nye beboere, som flytter ind efter renoveringen, skal bydes velkommen, og hvordan kulturen og traditionerne i afdelingen kan videregives samtidig med, at nye behov naturligt opstår. På det kommende budgetbeboermøde skal beboerne blandt andet forholde sig til ladestandere og solpaneler.

## 8. Planlægning af næste møde

Vinie Hansen orienterede om, at de næste møder i kontaktudvalget er den 15. februar og 31. august 2023.

Udvalget havde følgende ønsker til punkter på de kommende møder:

- Erfaringsudveksling med driftssamarbejder i praksis  
Hvad er fordele og ulemper ved driftssamarbejder, og hvordan opleves de ude i afdelingerne?  
Forslag om at nogle afdelinger kunne fortælle om deres oplevelser med driftssamarbejder.
- Andre samarbejder på tværs af afdelinger  
Hvilke muligheder er der for mere bløde samarbejder på tværs af afdelinger, som ikke involverer administrationen eller ejendomskontoret, fx deling af beboerlokaler mv.
- Rundvisning i afdelingerne  
Der var ønske om at komme mere rundt og se hinandens afdelinger. Næste gang ønskes rundvisning i Gadekæret.

## 9. Eventuelt

Under eventuelt blev der talt om biodiversitet. Der blev opfordret til at tænke både brandsikkerhed og vedligeholdelse ind, når der etableres biodiverse områder ude i afdelinger. De store græs/bløsterarealer tørrer ud ved meget solskinsvejr og kan skabe større risiko for brand – og selvom områderne er vilde, er der fortsat for brug for vedligeholdelse af dem.