

3. oktober 2023

Inspiration - kommentering af granskningsrapporter

I driftsbekendtgørelsen for almene boliger § 64 er det fastlagt, at der hvert 5. år skal ske en ekstern uvildig granskning af de almene boligafdelingers langtidsplan (PPV-plan) for vedligeholdelse og fornyelse.

Udarbejdelsen af disse granskningsrapporter forestås af en ekstern gransker. De to første granskningsrunder er finansieret af Landsbyggefonden. Når granskningsrapporten er udarbejdet, har boligorganisationen 6. måneder til at kommentere på den gennemførte granskning – dog minimum indtil 31. december 2023. Indtil da betragtes rapporten som foreløbig.

Kommentarer i de endelige og frigivne granskningsrapporter, indgår som en integreret del af det materiale, som er tilgængeligt for de kommunale tilsynsmyndigheder.

Dette giver boligorganisationen mulighed for at redegøre for evt. forskelle mellem granskers vurdering og afdelingens indberettede PPV-plan.

Der er meget store forskelle i de indberettede PPV-planers opbygning og kvalitet, hvilket har været medvirkende til en række store forskelligheder ved gennemførelse af granskningerne.

De rådgivere, der har gennemført granskningerne, har tilsvarende leveret et materiale i svingende kvalitet, hvilket der sammen med udfordringer med IT-systemer (DCAB), følges op på løbende og frem mod næste udbudsrunde.

Boligorganisationerne har efter modtagelse af granskningsrapporter i flere tilfælde haft svært ved at genkende de konklusioner og resultater, som granskerne er kommet frem til, og har derfor ønsket en vejledning til kommentering af granskningsrapporter.

Derudover har evalueringen efter den første runde granskning konkluderet, at opstartsmøder, løbende dialog og efterfølgende opsamling, er afgørende for et godt resultat.

Landsbyggefonden har derfor udarbejdet et sæt standardkommentarer, som kan benyttes til inspiration til boligorganisationernes kommentering af afdelingernes granskningsrapporter. Kommentarerne er udarbejdet i forhold til de tilbagemeldinger fonden har modtaget fra flere boligorganisationer efter modtagelse af granskningsrapporter – forslag til kommentering er derfor baseret på en række forskellige scenarier:

Scenarier om granskningsrapportens konklusion:

1. Granskningsrapporten vurderes retvisende i forhold til bygningsdeles tilstand og forventede levetider. Udgifter til vedligeholdelse og nyanskaffelser afviger mindre end 20% fra udgifterne i afdelingens PPV-plan.
2. Granskningsrapporten adskiller sig væsentligt fra afdelingens PPV-plan i forhold til flere parametre. Vurdering af restlevetider, tilstandsvurdering og økonomi er samlet vurderet mere end 20% forskellig fra afdelingens PPV-plan.

Scenarier om PPV-planens udførelse:

3. Der er i granskningsrapporten fordelt udgifter på aktiviteter mellem vedligeholdelse og nyanskaffelser. Afdelingens PPV-plan er ikke opdelt og granskningsresultatet adskiller sig derfor væsentligt fra afdelingens PPV-plan. De samlede omkostninger adskiller sig imidlertid mindre end 20% fra granskerens samlede omkostninger, fordelt på nyanskaffelser og vedligeholdelsesaktiviteter.
4. Der er i granskningsrapporten fordelt udgifter på aktiviteter mellem vedligeholdelse og nyanskaffelser. Afdelingens PPV-plan er ikke opdelt og granskningsresultatet adskiller sig derfor væsentligt fra afdelingens PPV-plan, og de samlede omkostninger adskiller sig mere end 20% fra granskerens samlede omkostninger, fordelt på nyanskaffelser og vedligeholdelsesaktiviteter.

Kombination af scenarier:

Der kan naturligvis være flere scenarier end ovenstående. Men i langt de fleste tilbagemeldinger fra boligorganisationerne er de fire ovenstående scenarier dækkende, enten som enkeltstående eller i kombination. Kommentering af granskninger som vurderes enten retvisende eller misvisende, og hvor PPV-planen er opdelt i nyanskaffelser og vedligeholdelsesaktiviteter, kommenteres ud fra scenarie 1 eller scenarie 2 – og tilrettes den enkelte afdeling.

Vurderes selve granskningen overordnet retvisende, og er aktiviteter ikke opdelt på vedligeholdelse og nyanskaffelser, vil en kombination af scenarie 1 og 3 være gældende, og tilsvarende vil kommentering skulle kombineres mellem kommentarudkast for scenarie 1 og 3 - og tilrettes den enkelte afdeling.

Vurderes selve granskningen misvisende, og aktiviteter ikke opdelt på vedligeholdelse og nyanskaffelser, vil en kombination af scenarie 2 og 4 være gældende, og tilsvarende vil kommentering skulle kombineres mellem kommentarudkast for scenarie 2 og 4 - og tilrettes den enkelte afdeling.

Forslag til kommentar i granskningsrapporter

Kommentarforslag – Scenarie 1:

Boligorganisationen har gennemgået den udarbejdede granskningsrapport. Granskingsresultatet vurderes at være retvisende i forhold til boligorganisationens opfattelse af tilstand og omkostninger for de granskede bygningsdele.

Boligorganisationen vil i tilfælde af uoverensstemmelser omkring vurdering af tilstand, levetid og/eller omkostninger på enkelte bygningsdele, gennemgå disse og tilrette PPV-planen, hvis det vurderes i overensstemmelse med boligorganisationens kvalitetssikring af afdelingens PPV-plan.

I det fremadrettede arbejde vil granskingsresultatet indgå som et vigtigt parameter i boligorganisationens strategi for henlæggelser, afdelingens handleplan for udarbejdelse af PPV-plan, og fastlæggelse af henlæggelsesniveau.

Kommentarforslag – Scenarie 2:

Boligorganisationen har gennemgået den udarbejdede granskningsrapport. Granskingsresultatet vurderes at være misvisende i forhold til boligorganisationens opfattelse af tilstand og omkostninger for de granskede bygningsdele.

Boligorganisationen vil gennemgå afdelingens PPV-plan, og i tilfælde hvor granskers vurdering og boligorganisationens vurdering er væsentlig forskellig, vil der blive gennemført en kvalitetssikring af afdelingens PPV-plan og tilstandsvurdering.

Viser boligorganisationens kvalitetssikring, at der skal ændres på enkelte eller flere bygningsdele for, at PPV-plan og tilstandsvurdering kan fremstå retvisende, vil dette blive gjort i henhold til boligorganisationens tilretninger de kommende år.

I det fremadrettede arbejde vil granskingsresultatet indgå som et vigtigt parameter i boligorganisationens strategi for henlæggelser, afdelingens handleplan for udarbejdelse af PPV-plan, og fastlæggelse af henlæggelsesniveau.

Kommentarforslag – Scenarie 3:

I granskerens rapport er alle de granskede bygningsdele gransket som henholdsvis nyanskaffelse og løbende vedligeholdelse. Afdelingens PPV-plan er udført som vedligeholdelsesplan med løbende udskiftning, og granskningsrapporten er derfor ikke mulig at sammenligne med afdelingens PPV-plan uden at tage dette forhold med i betragtning.

Vi kan konstatere, at vurdering af de samlede omkostninger til henholdsvis nyanskaffelser og løbende vedligeholdelse er mindre end 20% forskellige fra PPV-planen og vil derfor i det fremtidige arbejde med PPV-planer i boligorganisationen, vurdere om

opdeling skal udføres på en måde, så granskning og afdelingens PPV-plan nemmere kan sammenlignes direkte, og dermed kvalificere udbyttet af granskningsrapporten.

Kommentarforslag – Scenarie 4:

I granskerens rapport er alle de granskede bygningsdele gransket som henholdsvis nyanskaffelse og løbende vedligeholdelse. Afdelingens PPV-plan er udført som vedligeholdelsesplan med løbende udskiftning, og granskningsrapporten er derfor ikke mulig at sammenligne med afdelingens PPV-plan uden at tage dette forhold med i betragtning.

Vi kan konstatere, at vurdering af de samlede omkostninger til henholdsvis nyanskaffelser og løbende vedligeholdelse er mere end 20% forskellige fra PPV-planen og vil derfor i det fremtidige arbejde med PPV-planer i boligorganisationen, vurdere om opdeling skal udføres på en måde, så granskning og afdelingens PPV-plan nemmere kan sammenlignes direkte, og dermed kvalificere udbyttet af granskningsrapporten.