



Referat af styringsdialog 2025 mellem Danske Funktionærers Boligselskab og Køben- havns Kommune

24. oktober 2025

Sagsnr.
2025-0080321

Dokumentnr.
2025-0080321-13

MØDEDATO 30. september 2025
TID 14.00-15.00
STED Mødelokale Hauser Plads

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Pia Von Benzon, Organisationsbestyrelsesformand
- Christina Støvhase, Driftsleder
- Carsten Pedersen, Kundechef

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund Landuyt, Enhedschef
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, Studentermedhjælper
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Klimamedarbejder – deltog under punkt 6

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
4. Boligorganisationens emner
5. Kommunens emner
6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og Arbejdskapital
9. Eventuelt
10. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Ved seneste styringsdialog, blev det aftalt at DFB skulle sende ejendomsskattebilletterne til kommunen. Dette var blevet gjort.

3. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi eller lign.

Københavns Kommune har via tilskudsdeklarationsmidlerne mulighed for at støtte projekter, som fremmer boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller boligfilantropi og lign.

Tilskudsdeklarationsmidlerne stammer fra overskud ved salg af de såkaldte deklarationsejendomme i byen. Det er ejendomme, som oprindeligt er opført med støtte fra staten og kommunen. Som en betingelse for støtten blev der tinglyst en tilskudsdeklaration på ejendommene, som betyder, at evt. overskud ved salg af ejendommene skal afgives til ovenstående formål.

Kommunen præsenterede puljen, og opfordrede boligorganisationen til at overveje om de kan bruge den til nogle projekter.

Boligorganisationen spurgte ind til om puljen kun kan bruges ved renoveringssager, eller om den også kan bruges til projekter i nybyggede afdelinger.

Kommunen fortalte at puljen ikke kunne bruges til at forhøje maksimumbeløbet, men at den godt kunne bruges til f.eks. fællesområder i en ny afdeling, som ikke var den del af byggesagen. Kommunen forklarede at man var ved at fastlægge de præcise rammer for puljen, og at man er ved at udarbejde en hjemmeside til ansøgning af puljen.

4. Boligorganisationens emner

Boligorganisationen havde ikke ønsket nogle emner.

5. Kommunens emner

Kommunen havde ingen emner.

6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

I København skal der frem mod 2036 opføres mindst 10.000 nye almene boliger, for at understøtte, at København forsat er en by for alle med blandede ejerformer. Nybyggeriet udgør ca. 5 % af Danmarks

samlede forbrugerbaserede CO₂e udledninger¹ og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk.

Et typisk nyt etageboligbyggeri har i dag et klimaaftryk på ~9,5 kg CO₂e/m²/år.²

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO₂e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav glæder også for nye almene boliger.

Derudover har Københavns Kommune i januar 2025 revideret kommunens MBA-krav til almene boliger (Krav til miljø i byggeri og anlæg). Revisionen giver bl.a. større valgfrihed ift., hvilke miljøkrav byggeriet skal leve op til, og LCA-beregningerne skal indleveres tidligere, så de kan kvalificere, de valg der tages i udviklingsprocessen. Boligorganisationerne skal som noget nyt udarbejde en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

Kommunen præsenterede punktet og fortalte om de nye krav med fokus på at reducere CO₂e-udledningen fra nybyggeri, og de reviderede MBA-krav og spurgte ind til boligorganisationens mål og ambitioner vedrørende klimavenligt eller bæredygtigt nybyggeri.

Boligorganisationen fremhævede deres fokus på praktiske klimakrav og erfaringer med "fire til en planet" projektet. De bygger med mål om lavest mulig CO₂-udledning og tester forskellige løsninger, såsom genanvendelse af materialer med greendozers. De planlægger også at bygge i træ på Amager Fælled, og har et forsøg med at bygge et kvarterhus udelukkende med genbrugsmaterialer.

Kommunen spurgte om boligorganisationen har politikker eller overordnede målsætninger på området.

Boligorganisationen forklarede, at de ikke har en politik, da de oplever at feltet går så hurtigt, at de vurderer en politik ikke kan svare sig.

De fortalte videre at man for alle sager overvejer, hvordan man kan få klima og miljøvenlige tiltag ind i byggeriet. Desuden forklarede boligorganisationen, at deres fokus især er på at få gode familieboliger, der er indenfor den økonomiske ramme.

¹ Byggeriets klimapåvirkning | Social- og Boligstyrelsen

² BUILD Rapport 2021:13. Klimapåvirkning fra 60 bygninger: Opdaterede værdier baseret på nyere data og danske branche EPD'er.

7. Klagesager

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager som tilsyn en række klagesager fra beboere, ofte relateret til boligorganisationer eller forhold i boligerne. Mens kommunen skal håndtere nogle klage typer, opfordres boligorganisationer til selv at løse sagerne før klager sendes til tilsynet. Klager som fx problemer med boliger eller fællesarealer bør oftest håndteres af boligorganisationen uden tilsynets indblanding.

Kommunen ser potentiel forbedring i at løse visse sager tidligt og vil gerne drøfte boligorganisationens håndtering af klagesager og mulige forbedringer.

Kommunen spurgte ind til, hvordan boligorganisationen håndterer utilfredse beboere og deres praksis hertil.

Boligorganisationen fortalte, at de ikke oplever et stort antal klagesager, og der er sjældent grove sager. De håndterer typisk sagerne selv og nævnte, at de for nylig har haft to budgettvister, som blev hurtigt afklaret. Dog forventer de en stigning i budgettvist-sager som følge af forhøjede henlæggelser.

De forklarede videre, at de er medlem af Domeas socialt bæredygtige beredskab, som støtter dem i at løse klager, og de har benyttet en konfliktmægler til at løse en nabokonflikt. Normalt kan de selv håndtere sagerne, men havde for nylig en skimmelsag, som kom for retten og de vandt.

De fortalte også, at de bemærker et fald i antallet af klager og ved længe-revarende renoveringssager har de en medarbejder, der besøger beboerne for at løse konflikter.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024 eller 2023/2024 samt effektiviseringsindsatsen. Der er følgende forhold som ønskes drøftet:

- *Boligorganisationen skal have væsentlig mere fokus på beskrivelsen af egenkontrollen. Der er ikke sket nævneværdige forbedringer af beskrivelsen, trods tilsynets tidligere bemærkninger.*
- *Boligorganisationen bør lade henlæggelserne stige. Der skal for Sommerlyst, Svanen, Apollovej og Tikøbsgade udarbejdes langtidsbudget med tilhørende likviditetsbudget til styringsdialogen, hvor alle arbejder er indeholdt og det fremgår at afdelingerne henlægger tilstrækkeligt.*

- *Revisors bemærker og boligorganisationen opfordres til, at minimere risikoen for tab og besvigelser i driften af cafeen ved at indføre tilstrækkelige interne kontroller for driften.*

Kommunen spurgte ind til egenkontrollen.

Boligorganisationen fortalte at de forventer et nyt og forbedret system til at udføre egenkontrollen indenfor det næste halve år.

Kommunen bemærkede at henlæggelserne i afdelingen Sommerlyst er meget lave.

Boligorganisationen sagde, at de vil følge op på henlæggelserne i afdelingen.

Boligorganisationen fortalte, at de generelt bakker op om højere henlæggelser, og mener det generelle niveau i afdelingerne er passende.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

I de kommende år, er der forskellige faktorer, som kan lægge pres på midlerne i dispositionsfondene og arbejdskapitalen. De nye regler for driftsstøtten stiller øgede krav til boligorganisationernes eget bidrag (minimum 1/3) af driftsstøtten. Afbetalingen på lån til frikøb fra hjemfald og tilbagebetaling af grundkapitallån kan også påvirke dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Boligorganisationen har fremsendt en 10-årig fremskrivning af dispositionsfonden og arbejdskapitalen – med bundne og disponible midler. Boligorganisationens disponible dispositionsfond udgør 7.295 kr. pr. lejemålsenhed ifølge Landsbyggefondens regnskabsdatabase, hvilket er under gennemsnittet i Københavns Kommune (9.194 kr. pr. lejemålsenhed). I boligorganisationens fremskrivning er de disponible midler 3.411 kr. pr. lejemålsenhed. Boligorganisationen bedes redegøre for forskellen. I fremskrivningen ses at den disponible del af dispositionsfonden udgør 119 kr. i 2026/27. Dispositionsfonden kan derfor ikke benyttes som sikkerhedskapital eller på anden måde spille en aktiv rolle de kommende år.

Boligorganisationens disponible arbejdskapital på 2.294 kr. pr. lejemålsenhed er under gennemsnittet i Københavns Kommune (3.570 kr. pr. lejemålsenhed). Det fremgår af 10-årige disponible arbejdskapital, at den disponible del er 2.057 kr. pr. lejemål. Boligorganisationen bedes komme med en redegørelse. Under alle omstændigheder er den disponible arbejdskapital de kommende år let stigende, men kommer ikke over 3.000 kr. pr. lejemålsenhed og vil under hele perioden være under gennemsnittet i Københavns kommune.

Kommunen spurgte ind til boligorganisationens disponible dispositionsfond og arbejdskapital.

Boligorganisationen fortalte at de har mange byggesager i gang, hvilket presser dispositionsfonden. Derudover afventede de at skulle betale 6,5 mio. kr. til Landsbyggefonden. De fortalte, at de har mange byggesager i gang, som de ønsker afsluttet.

Kommunen spurgte ind til byggesagernes påvirkning på dispositionsfonden.

Boligorganisationen forklarede at det primært er risiko ift. konkurser, der er en risiko for dispositionsfonden.

Kommunen bemærkede at tallene for dispositionsfonden som boligorganisationen indsendte forud for mødet, og tallene kommunen selv havde trukket fra Landsbyggefonden er forskellige.

Boligorganisationen sagde at de ville følge op på den disponible dispositionsfond.

9. Eventuelt

9.1 Byggesager

Boligorganisationen fortalte, at de oplever at det tager lang tid at få behandlet en byggesag.

Kommunen sagde at de halvårslige porteføljemøder er et forum, som bl.a. bruges til at vende byggesagerne med Domea.

Boligorganisationen var glade for porteføljemøderne, og syntes det er et godt forum til at vende byggesagerne. Samtidig forklarede de at det kan være vanskeligt at få byggesagerne i gang, og at de er påvirket af prisstigninger.

Boligorganisationen nævnte også en konkret sag i afdelingen Hanebred, som havde fået afslag på en ansøgning om at få nye køkkener.

Kommunen forklarede, at sagen havde fået afslag grundet huslejestigningen.

10. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt at boligorganisationen skal følge op på dispositionsfonden, den disponible andel af dispositionsfonden, og henlæggelserne i afdelingen Sommerlyst.