



Referat af styringsdialog 2025 mellem Bo-Vita og Københavns Kommune

MØDEDATO 25. juni 2025
TID 10.00-11.30
STED Mødelokale Dantes Plads

25. juni 2025

Sagsnr.
2025-0080312

Dokumentnr.
2025-0080312-11

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Jan Hyttel, organisationsbestyrelsesformand
- Ann Urbrand, Bestyrelsesmedlem
- Georg Schmidt, direktør
- Dorte Thorsen, administrationschef
- Rasmus Nielsen, økonomichef

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, enhedschef
- Rune Gamby, specialkonsulent
- Halla Hasan, teamleder
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, studentermedhjælper
- Emilie Patricia Dam-Krogh, klimamedarbejder

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
 - 4.1 Eksterne bestyrelsesmedlemmer
 - 4.2 Regnskabsgodkendelse
 - 4.3 Serbiensgade
 - 4.4 Dortheavej
5. Kommunens emner
 - 5.1 Bo-Vitas investeringsstrategi
 - 5.2 Afregning af bestyrelsen
 - 5.3 Mjølnerparkens helhedsplan
 - 5.4 Andelsboliger
6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og Arbejds-kapital
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

Bo-Vita ville fastsætte effektivitetsmål jf. vejledningen således, at man via egenkontrollen kunne måle effekten. Dette blev diskuteret som del af basisstyringsdialogen under punkt 8.

Bo-Vita skulle fremsende deres initiativer i forlængelse af styrelsens udtalelse om et bestyrelsesmedlems honorar i forbindelse med advisory board. Dette blev diskuteret under punkt 5.2. Afregning af bestyrelsen.

Bo-Vita skulle sende en redegørelse til kommunen omkring indtægten via salg i Mjølnerparken. Dette blev diskuteret under punkt 5.3. Mjølnerparkens helhedsplan.

De resterende aftaler var ved mødets afholdelse gennemført uden bemærkninger.

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.

Kommunen præsenterede puljen og forklarede, hvordan de forventer, den kan bruges og søges.

Boligorganisationen var interesseret i puljen, men nævnte også, at de tidligere har oplevet ansøgningsprocesserne til kommunens puljer som værende besværlige og tidskrævende.

4. Boligorganisationens emner

4.1 Ny budgetstrategi

Boligorganisationen præsenterede deres nye budgetstrategi og fortalte, at strategien er udarbejdet efter revisors anbefalinger i revisionsprotokollatet, og med øget fokus på henlæggelser. I den nye strategi, justeres hver afdelings henlæggelser i 30 års planerne, således at de passer til afdelingernes behov iht. PPV-planerne.

Kommunen var enig i, at henlæggelserne skal være passende til hver afdeling, og at det kan være et andet beløb end kommunens minimum på 150 kr. pr. m² eller kommunens gennemsnitlige henlæggelsesbeløb på 248 kr. pr. m². Gransker har helt specifikt vurderet afdelingernes

renoveringsaktiviteter for hver eneste afdeling og generelt fundet, at der skal henlægges mere. Der kan være gode grunde til at være uenig med gransker, men så er det nødvendigt, at Bo-Vita begrundet afvigelsen overfor kommunen.

Bo-Vita oplyste, at de vil henlægge, så lånoptagelse ikke vil være nødvendig, men at der vil være en overgangsperiode med fortsat lånoptagelse. Bo-Vita vil tage udgangspunkt i granskers udkast til vedligeholdelsesplan og begrunde over for kommunen, hvis de på den baggrund planlægger at henlægge mindre.

4.2 Eksterne bestyrelsesmedlemmer

Boligorganisationen havde selv løst udfordringen forud for mødet, men ønskede at orientere kommunen om sagen. Boligorganisationen forklarede, at sagen drejede sig om en udgift Bo-Vita har afholdt for et bestyrelsesmedlem fra Jylland til en overnatning efter møder, bestyrelsesmedlemmet havde deltaget i på vegne af organisationsbestyrelsen. Bo-Vita havde drøftet forholdet med den pågældende og fundet en mindelig løsning, hvor man som udgangspunkt kører hjem efter mødet, men som nødløsning godt kan overnatte på hotel. Kommunen var enig i, at boligorganisationen skal vise sparsommelig adfærd, men også at udgifter kan dækkes inden for lovens rammer.

4.3 Regnskabsgodkendelse

Kommunen anerkendte, at det ikke er hensigtsmæssigt, at der har været meget lang behandlingstid på visse sager. Kommunen lovede, at sagsbehandlingen af Skt. Joseph Klosteret vil være afsluttet indenfor tre måneder.

4.4 Serbiensgade

Boligorganisationen fortalte, at de er udfordret af at kommunen ikke stiller garanti ift. at få et lån til arbejderne.

Kommunen har foreslået i den konkrete sag, at boligorganisationen kan rykke prioritering af lånene. Det har den pågældende medarbejder i Bo-Vita ikke svaret på. Kommunen forklarede videre, at der kun kan gives kommunal garanti i ekstraordinære tilfælde ved Almenboliglovens § 98.

Boligorganisationen tog det til efterretning, og følger op på sagen internt.

4.5 Dorteavej

Bo-Vita har forsøgt at indhente dispensation til at et skralde-skur ikke står 30 meter fra kantsten men 40 meter fra kantstenen. Det har ikke været muligt at få kontakt til Københavns kommunes affaldsservice.

Kommunen anerkendte at affaldssager kan være udfordrende, og vil hjælpe med at få sagen videre.

Boligorganisationen vil sende konkrete kontaktinformationer til Rune Gamby, så kommunen kan give en status.

Kommunen modtog kontaktinformationerne inden mødets afslutning.

5. Kommunens emner

5.1 Bo-Vitas investeringsstrategi

Bo-Vita har flere steder i materialet omtalt investeringsstrategien. Bo-Vita blev bedt om at redegøre for strategien samt BL's afklaring i forhold til den skattemæssige behandling af aktieinvesteringer.

En lovændring fra 2023 har givet almene boligorganisationer muligheder for at investere i aktier med afdelingernes midler.

Boligorganisationen fortalte, at de er i dialog med skat, omkring hvorvidt der skal betales skat af aktieudbytte, eller om de kan bruge udbyttefrikort. Boligorganisationen fortalte videre, at når dette er afklaret, skal det videre afklares internt, hvilken investeringsstrategi, boligorganisationen skal have.

Boligorganisationen spurgte i den forbindelse ind til at kommunens anbefaling om, at investeringsstrategien skal godkendes af Repræsentantskabet og bemærkede, at dette kunne skabe udfordringer.

Kommune forklarede, at dette blev foreslået af revisor, og kommunen bakker op om forslaget, da politikker typisk bliver godkendt af repræsentantskabet som boligorganisationens øverste instans. Kommunen understregede yderligere, at der er forskel på godkendelse af en strategi, og godkendelse af enkelte investeringer.

5.2 Afregning af bestyrelsen

Social- og Boligstyrelsen har udtalt i forbindelse med advisory board, at der ikke er hjemmel til at udbetale honorar til et organisationsbestyrelsesmedlem. Bo-Vita blev bedt om at redegøre for, hvorfor de ulovlige forhold ikke er bragt i orden.

Boligorganisationen har præciseret sin forespørgsel til Social- og Boligstyrelsen, som nu har svaret, at arbejdet kan honoreres, hvis

organisationsbestyrelsesmedlemmet kan bidrage med særlig viden, der ligger udover dennes almindelige bidrag og viden i forhold til det arbejde, som forventelig udføres i regi af en bestyrelse.

Kommunen bad om en redegørelse over de kompetencer, der bruges i advisory boardet, som er udover, hvad der forventes i bestyrelsesarbejdet, og vil pba. dette træffe en afgørelse om arbejdet kan honoreres. Kommunen havde ved mødet ikke behandlet honoraret for 2023, da man ifølge seneste styringsdialog afventede en redegørelse fra Bo-Vita, der endnu ikke er modtaget. Bo-Vita fremsender snarest en redegørelse hvorledes og hvem, der fastlægger hvilke kompetencer, der tages i betragtning ved afgørelse af hvorvidt, der kan udbetales honorar til et bestyrelsesmedlem, der deltager i Advisory Board arbejdet.

5.3 Mjølnerparkens helhedsplan

Københavns Kommune ønskede en gennemgang af Mjølnerparkens økonomi, med henblik på hvordan overskridelsen finansieres. Bo-Vita lovede ved seneste styringsdialog at sende en redegørelse omkring indtægten via salg i Mjølnerparken.

Boligorganisationen oplyste, at arbejderne i Hothers Plads er færdige og garantierne er behandlet og videresendt til realkreditinstituttet. LBF er indstillet på at dække en del af underskuddet for Hothers Plads og Mjølnerparken, så beboerne ikke vil få en meget højere husleje. Realkreditinstituttet er i gang med en vurdering af Mjølnerparken. Boligorganisationen forventer indsendelse af garanti efter sommerferien. Det er endnu uafklaret omkring provenu fra salg af dele af Mjølnerparken, da LBF endnu ikke har opgjort om provenu skal dække tabet i sagen. Parallelsamfundsloven giver mulighed for at provenu kan bruges på renovering eller nybyggeri. Lige så snart Bo-Vita bliver enige med Landsbyggefonden om, hvad provenuet skal bruges til, vil kommunen gerne orienteres.

Kommunen spurgte ind til om der er en afklaring omkring, hvad LBF-støtten medfører af huslejestigninger.

Boligorganisationen oplyste, at de har meldt en huslejestigning på 10%, men der er ikke en endelig afklaring på en støtte ifm. LBF-støtten.

5.4 Andelsboliger

Bo-Vita har været i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen omkring mulige fortætningsprojekter med andelsboliger i København. Der har konkret været drøftet boliger i Lukretiavej og Kamhusene.

Boligorganisationen oplyste, at de ønsker at arbejde med fortætningssindsatsen ved at få opført andelsboliger omkring afdelingerne på Lukretiavej og Kamhusene. Modellen for dette er fortsat under afklaring.

Kommunen gjorde opmærksom på, at det af hensyn til Bo-Vitas økonomi ville være hensigtsmæssigt at arbejde videre med en model, hvor risikoen for opførelse af andelsboliger lå uden for Bo-Vita.

6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

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.

Boligorganisationen forklarede, at de arbejder med klima og bæredygtighed indenfor myndighedernes krav, men de er udfordrede med økonomien ift. at arbejde med det udover dette. De skærper arbejdet med området løbende iht. myndighedernes skærpede krav.

Boligorganisationen fortalte, at de ønsker at bygge i træ, og med boksmodulbyggerier i fremtidige projekter, heriblandt projektet i Fælledby. Derudover har de også undersøgt muligheder for termisk varme (lodret jordvarme), men er nået frem til at det ikke er økonomisk gangbart for nuværende, da der også ville skulle laves køl. Boligorganisationen fortalte også, at de er positive overfor genbrugsmaterialer, og har brugt genbrugstegl til nogle projekter.

Kommunen og boligorganisationen drøftede udfordringerne, der har været med sagsbehandlingen af Grønbech hus.

7. Klagesager

Kommunen ville på mødet gerne drøfte, hvordan (SAB) Bo-Vita håndterer klagesager, og hvorvidt der er tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kan forbedre sagsforløbene. Kommunen orienterede (SAB) Bo-Vita om kommunens skærpede fokus på klagesagsbehandling.

Boligorganisationen fortalte, at de har forsøgt at indgå dialog med gentagne klagere, men oplever, at der er nogle klager, der ikke kan afhjælpes.

Boligorganisationen fortalte dog også, at de i Mjølnerparken, har gjort sig mere synlige og sat specifikke medarbejdere til at forbedre dialogen, og håndtere klagerne, hvilket har bidraget positivt til håndteringen. Boligorganisationen efterspurgte, at kommunen som tilsyn, sender de klager, som skal håndteres af boligorganisationen til boligorganisationen.

Kommunen forklarede, at de ønsker, at boligorganisationen håndterer klager internt, men understreger sin rolle som tilsyn, og at de skal behandle henvendelser, der omhandler uansvarlig drift. Boligorganisationen pointerede, at de ikke ønsker, at kommunen skal dobbeltbehandle sager, hvilket kommunen var enig i.

Boligorganisationen fortalte også, at de snakker med afdelingerne om hvordan utilfredshed og klager håndteres.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023/2024 samt effektiviseringsindsatsen.

Der tages udgangspunkt i det fremsendte brev. Der er følgende forhold som boligorganisationen fremover bør have fokus på:

- Boligorganisationen skal have fokus på de afdelinger, der ikke henlægger nok ifølge gransker.
- Boligorganisationens disponible arbejdskapital og dispositionsfond er langt under gennemsnittet for kommunen, og arbejdskapitalen er faldet siden seneste styringsdialog.
- Revisor gør opmærksom på, at der i fremtiden vil være større behov for at egenkapitalen dækker udgifter i forbindelse med helhedsplaner.
- Bo-Vita bedes redegøre for hvilke initiativer boligorganisationen har i sinde, når den disponible egenkapital ikke er konsolideret.
- Revisor anbefaler, at bestyrelsen får struktureret de konkrete mål for opbygning af egenkapitalen og får prioriteret de kommende års indsats i en handlingsplan, så man over en 3-årig periode får gennemgået og analyseret alle væsentlige forretnings- og driftsområder for forbedringspotentialer.

Kommunen tilføjer, at de konkrete mål bør indgå i det estimeret forbrug af arbejdskapital og dispositionsfond, hvis målene påvirker disse.

- Den manglende funktionsadskillelse i boligafdelingerne ved indkøb af materialer eller serviceydelser for mindre end 25.000

kr. udgør en besvigelsesrisiko. Kommunen vil gerne bede Bo-Vita om at overveje hvordan man mindsker besvigelsesrisikoen og meddele resultatet til kommunen.

- Social- og Boligstyrelsen har udtalt i forbindelse med Advisory board, at der ikke er hjemmel til at udbetale honorar til et organisationsbestyrelsesmedlem. Derfor bør Bo-Vita få bragt de ulovlige forhold i orden og meddele kommunen, når honoraret er tilbagebetalt.
- Bo-Vita bedes redegøre for investeringsstrategi, der indeholder retningslinjer for placering af boligorganisationens og dens afdelingers midler, samt BL's afklaring i forhold til den skattemæssige behandling af aktieinvesteringer. Kommunen opfordrer til, at det er repræsentantskabet, der endeligt godkender strategien.
- I øvrigt henvises til Landsbyggefondens regnskabsgennemgang af den 16. januar 2025 og kommunen ønsker, at få Bo-Vitas svar til Landsbyggefonden tilsendt.

Boligorganisationen fortalte at evt. provenu fra salget af Mjølnerparken vil blive lagt i dispositionsfonden. Derudover pointerede de, at de har pengene ude at arbejde, og at deres dispositionsfond (ikke-disponible del) er stor.

Boligorganisationen forklarede yderligere, at hjemfaldslånene forsvinder i 2031.

Kommunen ønskede, at boligorganisationen fremover har større fokus på effektivitetsindberetningen.

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.

Kommunen gjorde opmærksom på, at den disponible dispositionsfond er lav og ikke vil stige meget de næste fem år, og pointerede at boligorganisationen var i en udsat økonomisk situation pba. at de ikke har en sikkerhedskapital i deres lave dispositionsfond og arbejdskapital.

Boligorganisationen forklarede, at de, grundet den lave dispositionsfond, ofte bygger med delegerede bygherre. Boligorganisationen var ikke så bekymrede som kommunen, men var enige i, at de skal have fokus på at styrke egenkapitalen.

Dispositionsfonden og arbejdskapitalen skal genbesøges på næste styringsdialog.

Boligorganisationen gjorde opmærksom på, at både dispositionsfond og arbejdskapital dokumenteret er væsentligt styrket siden sidste dialogmøde og at konsolideringen vil fortsætte fremadrettet.

9. Opsamling på mødets aftaler

Følgende aftaler blev indgået på mødet:

- Bo-Vita skal sende kommunen en redegørelse for de særlige kompetencer bestyrelsesmedlemmet der er med i advisory board besidder, som retfærdiggør betaling af et honorar, som kommunen skal vurdere. Det samme skal vurderes for arbejdet i 2023.
- Boligorganisationen skal have fokus på at opbygge dispositionsfonden og arbejdskapitalen. Forholdet skal genbesøges ved næste styringsdialog.

10. Eventuelt

Boligorganisationen informerer om, at de har planer om at rykke deres kontor ind til København i 2026.