



Referat til styringsdialog 2025 mellem SAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 12. JUNI 2025
TID 13.00-14.30
STED GAMMELTORV

12. juni 2025

Sagsnr.
2025-0080301
Dokument nr.
2025-0080301-9

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- JOHN B. SØRENSEN, FORMAND
- FRANK SASS, NÆSTFORMAND
- LOUISE LIND, KUNDECHEF
- METTE RINGVAD, CHEFKONSULENT

FRA KOMMUNEN

- MORTEN LUND, ENHEDSCHEF, TEKNIK OG MILJØFORVALTNINGEN
- LOUBNA TAHRI, SPECIALKONSULENT, TEKNIK OG MILJØFORVALTNING
- EMILIE PATRICIA DAM-KROGH, CIVILINGENIØR, TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN (AFBUD)
- FREJA LUNA KRISTINANE LINDBLOM, STUDENTERMEDHJÆLP, TEKNIK OG MILJØFORVALTNING

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 Opfølgning på budgetmøder
 - 4.2 Lange sagsbehandlingstider
 - 4.3 Tilbagekøb af institutioner ved hjemfald
 - 4.4 Lukning af skakte
 - 4.5 KIR-puljer
 - 4.6 Samarbejde mellem SAB og Kommunen – effektiviseringsaftalen
 - 4.7 Billige almene boliger
5. Kommunens emner
 - 5.1 Sallingehus
 - 5.2 Nybyggeriafdeling, parkeringsløsning
6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
7. Klagesager

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. Opsamling på mødets aftaler

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede dem selv. Hertil indledte kommunen med at efterspørge materiale fra KAB angående Bellahøj lokalplan, som kommunen mangler. SAB aftalte at eftersende det samlede materiale.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog 2024. Aftalerne var indfriet inden mødet, med undtagelse af aftalerne vedrørende genfremsendelsen af materialet om Bonderupgård, samt mødet mellem SAB og Område for affald og ressourcer. Det blev derfor aftalt, at SAB indkaldes af kommunen til møde med Område for Affald og Ressourcer.

På mødet fremhævede SAB, at byggeregnskaber generelt mangler at blive færdigbehandlet hos kommunen, herunder byggeregnskaber fra Strandlodshus og Eilersminde. SAB fortalte, at byggeregnskaberne hastede og kommunen tog dette til efterretning og aftalte at følge op på indsendte sager.

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

Til mødet orienterede kommunen boligorganisationen om tilskudsdeklarationspuljen. Tilskudsdeklarationspuljen er en mulighed for at støtte projekter, som fremmer boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller boligfilantropi og lign.

Tilskudsdeklarationsmidlerne stammer fra overskud ved salg af deklarationsejendomme i byen. Det er ejendomme, som oprindeligt er opført med støtte fra staten og kommunen. Kommunen havde til hensigt at informere SAB om puljens tilstedeværelse, som invitation til at benytte muligheden for økonomisk støtte til boligbyggeri.

SAB spurgte ind til mulighederne og begrænsningerne ved tilskudsmidlerne, herunder om det kan bruges til frikøb af ejendomme. Kommunen kunne hertil ikke komme med et entydigt svar på SAB's forespørgsel, men mente umiddelbart ikke puljen var til dette formål. SAB tog kommunens tilbud til efterretning og efterspurgte yderligere materiale om puljen. Kommunen og boligorganisationen indgik på

mødet aftale om, at kommunen sender materiale om puljen til boligorganisationen.

4. Boligorganisationens emner

4.1 Opfølgning på budgetmøder

Som opfølgning på tidligere budgetmøder ønskede SAB at drøfte håndteringen af budgettvister. Til afdelingsmøderne forinden havde 7 ud af 61 afdelinger stemt nej til det fremlagte budget, som konsekvens af SAB's krav om øgede henlæggelser. SAB varslede højere husleje på 5 og 10 pct. huslejestigninger. Hertil informerede SAB om, at kommunen vil modtage 7 til 10 sager om budgettvister. Boligorganisationen spurgte kommunen ind til, hvordan de ønskede at få overdraget sagerne om budgettvister. SAB spurgte også ind til kommunens holdning til den tilhørende partshøringsproces, og fortalte at de selv stod til rådighed for kommunen, i tilfælde af at der var opfølgende bemærkninger. SAB lagde vægt på, at der var faglig begrundelse for stigningen i huslejepriserne. Kommunen tog SAB's orientering til efterretning og anbefalede at sagerne blev samlet for at sikre en strømlinet sagsbehandling. Kommunen forsikrede SAB om, at man fra kommunens side ville henvende sig til de omfattede afdelinger, og kommunen gav udtryk for, at de er forpligtet til at høre alle parter i sagerne, for at forstå, hvorfor budgetterne bliver nedstemt. Helt konkrete foreslog kommunen, at det i afdelingerne ved afstemning skulle fremgå tydeligere, hvorfor budgetterne blev afvist.

SAB tog kommunens bemærkning til efterretning og begge parter var enige om, at der skulle være stort fokus på kommunikationen med afdelingerne for at afværge fremtidige budgettvister. SAB og kommunen aftalte på mødet, at SAB udarbejder et notat om strategien til håndteringen af budgettvister og fremsender det til kommunen.

4.2 Lange sagsbehandlingstider

SAB fortalte på mødet, at de generelt undrede sig over lange sagsbehandlingstider. SAB havde særligt oplevet lange behandlingstider i sager, hvor der både skal opnås tilladelse efter almenboliglovgivningen og byggelovgivningen. Konkret havde sagerne været længe undervejs i projekter angående Sallingehus og ibrugtagningstilladelse, lejlighedssammenlægninger og ommærkninger. SAB gjorde opmærksom på de ekstra udgifter, som den længere sagsbehandling medførte. Kommunen tog SABs forklaring til efterretning, og bemærkede at proceduren omkring sagsbehandlingen er lovbestemt, og sagerne skal forbi begge enheder.

Kommunen anbefalede, at SAB holdt en tæt dialog med deres rådgivere angående de specifikke krav, der stilles fra kommunens side i byggesager.

4.3 Tilbagekøb af institutioner ved hjemfald

SAB efterspurgte kommunens strategi ift. hjemkøb af grunde. Udmeldingen kom på baggrund af kommunens varslings om tilbagekøb af seks institutioner og et serviceareal i 2030. Kommunen ville følge op på et senere aftalt møde. SAB ville hertil sende en officiel forespørgsel til kommunen mhp. mulighed for tilbagekøb.

4.4 Lukning af skakte

SAB kunne på mødet konkludere, som opfølgning på tidligere indsats med lukning af affaldsskakte, at tiltaget var gået godt i samarbejdet med Område for Affald og Ressourcer. SAB oplevede dog vanskeligheder med projektet på mødetidspunktet, særligt grundet udskiftning i tovholderen for projektet, samt at projektet var lukket fra kommunens side. På baggrund heraf foreslog SAB mere konsistens i implementeringen af løsningerne, med mindre udskiftning, samt opfølgning i projekterne fra kommunens side.

4.5 KIR-puljer

Som opfølgning på tidligere møde mellem SAB og kommunen orienterede SAB om, at der kun ville blive benyttet KIR-puljer, hvis fremtidig lejer ønsker det. Hertil var det et opmærksomhedspunkt fra SAB, at der på mødetidspunktet ikke var afklaring angående, hvornår et køkken er i tilstrækkelig dårlig stand og skal udskiftes. Derudover var der ikke overensstemmelse mellem afdelingerne ift. hvilke køkkenrenoveringer der indgik i den individuelle- og kollektive råderet. SAB oplyste, at der var utilfredshed blandt beboere, eftersom det ikke var ligeligt fordelt, hvornår egenbetaling var nødvendig i forbindelse med køkkenrenovering. Kommunen tog bemærkningen til efterretning og var selv opmærksomme på problematikken angående flyttekøkkener.

4.6 Samarbejde mellem SAB og Kommunen – effektiviseringsaftalen

SAB havde på mødet medtaget et opmærksomhedspunkt fra afdelingen Bellahøj. Det var et ønske fra afdelingen, at der var øget fokus på effektiviseringsaftaler mellem kommunen og boligorganisationen. SAB fortalte, at man fra boligorganisationens side generelt kunne mindske udgifterne til vedligehold som led i effektiviseringen. Kommunen spurgte ind til måltal for afdelingerne. Boligorganisationen havde ikke konkrete måltal, da det afhang af forventede priser.

Imidlertid havde SAB fokus på tiltag mhp. at mindske forbruget i afdelingerne mest muligt. SAB mente ikke, det var hensigtsmæssigt at skære yderligere i servicen i afdelingerne, da tidligere effektiviseringsindsats allerede kunne mærkes. Kommunen var forstående for SAB's fokus på tiltag fremfor måltal, og efter ønske fra SAB ville kommunen fremsende en skabelon for udformningen af handleplanerne for afdelingerne.

4.7 Billige almene boliger

Dette punkt på dagsordenen omhandlede, hvordan der kan tilvejebringes billige almene boliger ved tættere samarbejde og kommunal styring af det almene byggeri.

Begge parter til styringsdialogen var enige i vigtigheden af tilvejebringelsen af billigere boliger. SAB fortalte at de i forvejen havde fokus på huslejeniveauet for afdelingerne mhp. at sikre en lav husleje til beboerne, samtidig med at der sikres en ordentlig stand af boligen. SAB spurgte ind til muligheder for ekstra økonomisk støtte. Kommunen lagde vægt på henlæggelser som økonomisk middel til at undgå en regning til de fremtidige beboere. I forlængelse heraf fortalte kommunen, at de arbejder for billigere boliger i afdelingerne ved at efterstræbe et godt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen, og kortere sagsbehandlingstider på indsendte projekter.

Som afsluttende bemærkning oplyste kommunen om opgørelsen af boligarealet i forbindelse med nybyggeri. Kommunen forklarede at opgørelsen af boligarealet var afgørende for fordelingen af huslejen, og at man i denne henseende har mulighed for at fordele fællesarealerne efter forholdstal, hvilket kan sikre en lavere husleje for de mindste boliger, der må forventes at have et lavere forholdsmæssigt brug af fællesarealerne end de større lejligheder.

SAB fortalte, at de havde arbejdet med huslejens indbyrdes fordeling i forhold til at øge huslejen for de lejligheder, hvor herlighedsværdien er størst, og dermed skabe en naturlig fordeling mellem boligerne.

5. Kommunens emner

5.1 Sallingehus

På mødet ønskede kommunen at drøfte helhedsplanen for Sallingehus. SAB gav en kort opsummeret status på sagens forløb. SAB fortalte på mødet, at der havde været et længere forløb i gang grundet

udfordringer i samarbejdet med entreprenøren. Der var på mødetidspunkt dialog med entreprenøren med forhåbning om at lande en pris og genoptage samarbejdet på projektet. SAB håbede på at introducere en ny aftale og opstarte projektet på ny efter sommeren 2025. Dette var dog betinget af en vurdering fra Landsbyggefonden og den igangværende voldgiftssag. SAB havde særligt fokus på de løbende udgifter forbundet med helhedsplanen samt genhusningen af beboerne i afdelingen.

5.2 Nybyggeri, parkeringsløsning

På mødet ønskede kommunen at drøfte nybyggeriafdelingen og parkeringsløsningen der planlægges at sammenkøres med Elleparken. SAB orienterede på mødet om, at der var afholdt møde med kommunen og Københavns Ejendomme angående parkeringsløsningen i nybyggeriafdelingen samt Elleparken. Hertil fortalte SAB, at organisationsbestyrelsen havde godkendt projektet, men at de afventede endelig tilbagemelding om grundkøbslån. Kommunen spurgte ind til fordelene ved projektet i Elleparken og hertil forklarede SAB, at der var planer om etablering af nye ladestandere.

6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

Til styringsdialog 2025 ønskede kommunen at informere boligorganisationerne om de nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der trådte i kraft d. 1. juli 2025. Herudover var der også nye krav til boligorganisationerne, der skulle udarbejde en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, samt efterleve reviderede MBA-krav fra kommunen (krav til miljø i byggeri og anlæg). Kommunen spurgte på mødet ind til, hvordan SAB arbejdede med de nye klimakrav, samt hvordan de forventede at blive påvirket af dem. SAB var på mødet interesseret i kommunens udspil, men bemærkede, at de på mødetidspunktet ikke havde planer om opstart af nybyggeri udover de igangværende projekter. SAB lagde derimod vægt på driftsudgifter og implementeringen af nye energitiltag, såsom etableringen af solcelleanlæg i afdelingerne. Kommunen aftalte med SAB at tilsende oplysning om solcellepulje og tilhørende konsulenthjælp.

7. Klagesager

Kommunen ville på mødet gerne drøfte, hvordan SAB håndterer klagesager, og hvorvidt der er tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kan forbedre sagsforløbene. Kommunen orienterede SAB om kommunens skærpede fokus på klagesagsbehandling og SAB undrede sig over kommunens selektion af klagesager, hvoraf flere efter

boligorganisationens vurdering var sager for beboerklagenævnet. SAB bemærkede, at det ville begrænse mængden af klagesager, hvis tilsynet havde større fokus på at differentiere mellem sager vedrørende enkelte lejemaal og hele afdelinger. Kommunen tog SAB's bemærkning til efterretning.

Kommunikationen med beboerne i afdelingerne blev også drøftet som strategi for at mindske antallet af klagesager. Begge parter var enige i, at løbende dialog med beboerne forebygger det stigende antal klagesager hos tilsynet, samtidig med at det løser problemerne hurtigere ude i afdelingerne. Næstformanden for SAB havde erfaringer fra en af boligorganisationens afdelinger, hvor et organisationsbestyrelsesmedlem medvirkede til dialog og italesatte tvivl og kritik hos beboerne. Ligeledes fortalte SAB at de i organisationsbestyrelsen havde fokus på at få afdelingerne tættere på, og på denne måde ville sikre åbenhed overfor bestyrelserne.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 havde kommunen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024, samt effektiviseringsindsatsen.

Kommunen havde på mødet ingen bemærkninger, og punktet blev derfor ikke uddybet yderligere.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Kommunen ønskede på mødet at sætte fokus på udviklingen af dispositionsfondens midler mhp. at forbedre boligorganisationernes økonomisk robusthed. Kommunen og SAB var enige om, at dispositionsfonden på mødetidspunktet var presset grundet organisationens større byggesager, men at SAB overordnet set forvaltede deres økonomi fornuftigt under omstændighederne.

På mødet gennemgik SAB og kommunen den tiårige fremskrivning af dispositionsfondens midler samt arbejdskapitalen, hvortil kommunen havde flere bemærkninger. Kommunen spurgte ind til den markante forventede stigning i dispositionsfondens midler. SAB oplyste kommunen om, at flere afdelinger stadig har lån i dispositionsfonden, og dette var årsagen til den forventede stigning i midlerne. I forlængelse heraf bemærkede kommunen, at der ikke var belæg for det forventede fald i renten, som ellers fremgik af fremskrivningen. Ligeledes var der et markant fald i de forventede tab ved fraflytning og lejeledighed. Hertil forklarede SAB, at de forventede lavere tab grundet

implementering af tiltag i problematiske afdelinger, herunder samlede lister over lejemål, hvor SAB følger op på tomgang.

SAB aftalte at følge op på kommunens bemærkninger og eftersende nødvendigt materiale. Derudover fortalte SAB om mulighederne for at skubbe afbetalingen af projekter for afdelingen Sølund.

Som afsluttende bemærkning drøftede kommunen og SAB arbejdskapitalen. SAB fortalte at de havde genoptaget indbetalingen til arbejdskapitalen, og at de ikke havde til hensigt at iværksætte nye projekter af midlerne. SAB har eftersendt en forklaring, hvori der bliver redegjort for udviklingen af dispositionsfonden.

9. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- Kommunen indkalder til separat møde mellem SAB og Område for Affald og Ressourcer som opfølgning på styringsdialog 2025 og 2024.
- Kommunen følger op på SAB's indsendte byggeregnskaber for Standlodhus og Eilersminde.
- Kommunen sender notat om tilskudsdeklarationsmidler til SAB.
- Kommunen udarbejder og fremsender skabeloner til effektiv drift til SAB mhp. at komme de røde afdelinger til livs.
- Kommunen sender oplysninger angående solcellepulje til SAB.
- Kommunen kontakter klimakonsulent i Teknik- og Miljøforvaltningen og der indkaldes til et separat møde med SAB mhp. at videreudvikle klimatiltag i afdelingerne.
- Kommunen indhenter oplysninger fra SAB mhp. prækvalificering af parkeringspladser i nybyggerisag.
- SAB sender materiale om Bonderupgård til kommunen.
- SAB eftersender information angående den tiårige fremskrivning af dispositionsfondens midler.
- SAB eftersender det samlede materiale fra KAB angående lokalplanen i Bellahøj. Kommunen skal gerne have materialet hurtigst muligt.
- SAB udarbejder notat om strategi til håndteringen af budgettvister og sender det til kommunen.
- SAB indsender officiel forespørgsel til kommunen i sagen om tilbagekøb af ejendomme.