



Referat af styringsdialog 2025 mellem HAB og Københavns Kommune

22. oktober 2025

MØDEDATO 22. oktober 2025
TID 13.00-14.30
STED Njalsgade 13, Hauser Plads

Sagsnr.
2025-0080346
Dokumentnr.
2025-0080346-11

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Birgitte Kortegaard, Formand, HAB
- Camilla Hegnsborg, Næstformand HAB
- Lars Frank Jensen, DAB-Lejerbo /HAB
- Lasse Skou Lauridsen, DAB-Lejerbo/HAB

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Tom Kirchhoff, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Dam-Krogh, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Maria Katsimigas, Studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen

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 Udfordringer med ulovlig fremleje.
 - 4.2 Følgende afdelinger ønskes drøftet.
 - Afd. 4 Mozartsgård
 - Afd. 5 Kirsebærhaven
 - Afd. 13 Henriksgården
 - Afd. 9 Røde Møllegård IV
 - Afd. 14 Murergården
5. Kommunens emner
 - 5.1 Afd. Toften
6. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. 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

På styringsdialog 2024 blev der indgået følgende aftaler:

- HAB skulle fremsende projektet for Frydenspark. HAB udtrykte ønske om at renovere området omkring Frydenspark i samarbejde med kommunen, og var utilfredse med at kommunen ikke har indgået et samarbejde, da de mente, at det har været fordyrende. Boligorganisationen fortalte at renoveringen er ca. halvvejs. Boligorganisationen havde fortsat et ønske om at kommunen giver midler til biodiversitet i afdelingen i et samarbejde med boligorganisationen. HAB fortalte, at der pt. kører indsatser gennem Biodiversitet Partnerskabet, men at de fortsat ønskede, at yderligere indsats i området omkring afdelingen.
- Kommunen skulle sende en konkret kontakt til vejmyndighed. Kontakt fremsendt til HAB. 5. september 2025
- Kommunen skulle sende kontaktoplysninger til KEJD ifm. Toftegårdsplads. HAB havde i forbindelse med skema B processen oplyst, at man er i kontakt med ØKF.
- Kommunen skulle følge op på anvisning i Gullandsgården. Det blev tilbagemeldt, at SOF har oplyst, at de personer der er anvist, får opfølgning.
- Kommunen skulle undersøge hvad status er for lavenergi-fjernvarmeforsøget ang. Frydenspark, Enghusene I og Enghusene II og oplyse status til HAB. Mariann Anderson fra Teknik- og Miljøforvaltningen har kontaktet HAB.
- Kommunen skulle skabe kontakt til affaldsteamet. Kontakt fremsendt til HAB. 5. september 2025.

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.

HAB spurgte om puljen ville kunne bruges til at bygge et fælleshus, i forlængelse af andre projekter.

Kommunen tilkendegav, at de fandt en overvejelse herom interessant, og at det ville være nødvendigt at kigge nærmere ind i et sådant projekt for at afklare dette.

Boligorganisationen spurgte til, hvordan puljen kunne bruges til boligfilantropiske formål, og om man kunne bruge puljen til at sikre lave husleje i byggeprojekter.

Dette vurderede kommunen lå udenfor puljens formål.

Kommunen og HAB aftalte at tage et møde om puljen.

4. Boligorganisationens emner

4.1 Udfordringer med ulovlig fremleje.

I forbindelse med tidsbegrænsede udlejninger af selskabets boliger (altså som ikke udlejes via venteliste), hvilket sker når der er helhedsplaner og store renoveringer (for at begrænse tomgangsleje), oplever selskabet at disse lejemål i nogle tilfælde misbruges til ulovlig fremleje til at huse typisk udenlandsk arbejdskraft. Der bor ofte flere personer på adressen, og den der ulovligt fremlejer bor der ikke selv.

Boligorganisationen ønskede en drøftelse af om Københavns Kommune har mulighed for at hjælpe med at undgå dette.

HAB forklarede, at de bruger mange ressourcer på at få fremlejerer opsagt. De andre beboere i afdelingerne er meget generet. Fremlejningen er systematisk. HAB har kendskab til andre boligorganisationer, der oplever samme problem.

HAB oplyste, at de har ikke mange muligheder i disse sager.

HAB spurgte om Socialforvaltningen, eller studenteranvisningen kunne råde over de midlertidige boliger, eller om lejemålene kan bruges til ukrainske flygtninge.

Kommunen var positiv overfor disse forslag, og ville undersøge om dette var muligt.

4.2 Følgende afdelinger ønskes drøftet.

Afd. 4 Mozartsgård

Afdelingen har afventet færdiggørelsen af en større ustøttet renovering med nye vinduer, øget varmekapacitet i boliger og opgange mv. i nogle år, som følge af entreprenørkonkurs. Der er indgået forlig i sagen pr. 1. juli 2025. Færdiggørelsen forventes at fordyre sagen, forliget og tilbageholdelse af garantibeløb til trods. Det er således en orientering om at der nu er indgået et forlig og at det vil fordyre sagen.

Boligorganisationen fortalte, at sagen var stadig i gang, og der var blevet varslet en huslejestigning, men den forventedes at stige yderligere.

HAB fortalte, at klimatilpasning og tilslutning til Karens Minde Aksen medførte, at afdelingen havde fået krav om at tilslutte sig arbejderne, hvilket resulterede i yderligere omkostninger for afdelingen.

Boligorganisationen ønskede at drøfte denne sag med kommunen, som var åben for en dialog om, hvordan beboerne kunne påvirkes mindst muligt.

Kommunen og boligorganisationen aftalte at holde et møde.

Afd. 5 Kirsebærhaven

Helhedsplanen var blevet godkendt forud for mødet, og skal ekspresbehandles i kommunens system.

HAB ville gerne have at helhedsplanen kom i gang hurtigt. Kommunen oplyste, at helhedsplanen er indstillet til Borgerrepræsentationen.

Afd. 9 Røde Møllegård IV

En nylig udført tilstandsrapport viser behov for udskiftning af tage, vinduer og altandøre samt fuger, idet levetiden er under 5 år. Der vil blive behov for gennemførelse af et større projekt, hvor afdelingen påtænker undersøgelse af etablering af tagboliger samt andre forhold, der kræver kommunens involvering.

HAB fortalte, at der skal laves mange ting, og at der er ønske om tagboliger og solceller fra afdelingen. De fortalte yderligere, at der er et tilgængelighedsspørgsmål ift. om der skal opsættes elevator.

Afd. 13 Henriksgården

Boligorganisationen har rettet henvendelse om nyt møde med Line Barfod, idet ØKF har afgivet et tilbud på hjemfald, som stiller Henriksgården i en økonomisk kritisk situation, og selskabet ønsker en aftale om, hvad der skal være på institutionsgrunden i fremtiden.

HAB forklarede, at der var en uenighed med Økonomiforvaltningen omkring vedligeholdelsesansvaret indvendigt i bygningen på grunden, og mente at prisen var markant højere, end boligorganisationens rådgiver vurderede.

Kommunen og HAB aftalte, at de ville tage et møde om sagen, efter boligorganisationen havde mødtes med kommunen.

HAB fortalte derudover at de havde udfordringer med byggesagen i afdelingen. Boligorganisationen forklarede, at de var blevet bedt om at forny deres byggetilladelse, og de havde indsendt klage over dette, som var blevet afvist.

Kommunen spurgte ind til, hvorfor byggetilladelsen var forældet, og undrede sig over forældelsen af byggetilladelsen. Kommunen lovede at undersøge forløbet og vende tilbage.

Afd. 14 Murergården

Afdelingen har haft et renoveringsprojekt kørende i 3 år, omfattende rørrenovering og badeværelsesmodernisering. Beboerne nedstemte den 1. april 2025 projektet, herunder særligt badeværelsesmoderniseringsdelen, pga. ændringer i økonomien.

Der skal således vedtages et nyt projekt, hvilket haster set i forhold til de mulige nedbrud i tiden fremover.

Kommunen blev orienteret om situationen i afdelingen.

5. Kommunens emner

5.1 Afd. 17 Toften

Kommunen var interesseret i at høre hvordan det gik med sagen.

Boligorganisationen fortalte, at HOFOR har stillet krav om en tilslutningsafgift, som koster 7 mio. kr. Der er mulighed for yderligere to boliger og tilgængelighedsboliger forøges med 3 til 6 i alt. Der bliver mere kælder, hvilket frigiver et større areal til boliger. Grunden var tidligere forurennet, så man er usikker på, om det er muligt at få nedsivning af regnvand via LAR anlæg.

Kommunen spurgte, om der er dialog med grundsælger omkring udfordringerne.

HAB fortalte, at der var uenigheder med KEJD/ØKF og bad om støtte fra Område for Almene Boliger. De udtrykte utilfredshed med udbudsmaterialet, nu hvor man får ekstraregninger, og at man ikke var forberedt på udfordringerne, da man bød ind på grunden.

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.

Kommunen præsenterede punktet, og spurgte ind til boligorganisationens arbejde med klima og bæredygtighed.

Boligorganisationen beskrev, hvordan priserne på klimavenligt og miljømæssigt bæredygtigt byggeri både for renoveringer og nybyg bliver en udfordring, da afdelingerne ønsker grønne løsninger, men ofte er disse også de første, der fjernes, når omkostningerne og lejepåvirkningen bliver tydelig.

Kommunen spurgte ind til det egentlige behov for renovering i afdelingerne, og om materialer bliver genbrugt ved renoveringer.

HAB forklarede, at de har mange afdelinger, der fortsat har de originale køkkener, og at det vil blive en udfordring for boligorganisationens effektiviseringsindsats, hvis en afdeling har mange forskellige køkkener.

HAB efterspurgte flere nuancer i samtalen om klima og bæredygtighed.

Kommunen anerkendte, at det kan være en udfordring at balancere klima og økonomi. Kommunen spurgte herefter ind til boligorganisationens strategi ift. bæredygtighed.

Boligorganisationen fortalte om at de overordnet har en mentalitet om "if it ain't broken, don't fix it" i renoveringssager. HAB præsenterede et eksempel i Murergården, hvor afdelingen ikke ønskede at skifte faldstammerne.

Kommunen spurgte om boligorganisationen havde nogle strategier i byggeriet, eller en byggeafdeling, som kigger ind i DGNB-certificeringer.

Boligorganisationen mente ikke det kunne hænge økonomisk sammen, men fortalte at man i sektoren som helhed, er ved at udarbejde nogle initiativer, såsom AlmenKompas.

Boligorganisationen fortalte, at de også kigger ind i en resiliens dagsorden, ift. stormflod, og forklarede, at de oplever udfordringer med at lave nedslivning af regnvand på de mest forurenede grunde. De fortalte også, at de har øget fokus på forsyningssikkerheden.

Boligorganisationen pointerede, at de ikke ønsker yderligere krav til bæredygtighed ført ned over den almene sektor ift. andre byggerier og boligtyper.

HAB bad kommunen om at overveje, om beredskab skulle tages op på næste styringsdialog.

7. Klagesager

Kommunen vil gerne drøfte:

Hvordan håndterer boligorganisationen klagesager og er der tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kan forbedre sagsforløbene?

Kommunen spurgte HAB, hvordan de håndterer klager, og hvordan de oplever klageniveauet.

Boligorganisationen fortalte, at de generelt selv håndterer sagerne, men der er de sager, hvor beboeren aldrig vil være tilfreds med HAB's svar, som ryger videre til tilsynet eller beboerklagenævnet.

De fortalte videre at de har udarbejdet klageformularer, og har ejendomsfunktionærer ude i alle afdelinger, og prøver at håndtere alle klager. Boligorganisationen mener de oplever en stigning i antallet af klager, hvilket kommunen også oplevede.

Kommunen fortalte, at når de modtager en klage, sendes den i høring hos boligorganisationen, og svaret formidles videre til beboeren.

Boligorganisationen fremhævede ejendomsfunktionærernes store arbejde med at løse klager.

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 ønskes drøftet:

- *Boligorganisationen har ikke udfyldt effektivitetstal for afdelingerne. Boligorganisationen skal til næste styringsdialog sikre effektivitetstallene bliver uploadet. Der var ikke røde afdelinger ved seneste styringsdialog. Hvis der er røde afdelinger i dette regnskab, skal boligorganisationen på mødet for styringsdialogen redegøre for de røde afdelinger. Revisor har skabt tvivl om, at der er henlæggelser nok, da afdelingerne har lånt af de henlagte midler. Boligorganisationen*

skal redegøre for, at der er henlagte midler til det tidspunkt, hvor boligorganisationen har behov for henlæggelserne. Se under revisors bemærkninger i regnskabsbrevet.

Kommunen havde forud for mødet sendt tal for 2023 til boligorganisationen. Kommunen aftalte med boligorganisationen, at de vil sende nyt regnskabsbrev til HAB

10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes økonomisk robusthed. Derfor sættes der fokus på udviklingen i boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital.

Kommunen spurgte ind til dispositionsfonden, som frem mod 2034 bliver meget lav.

HAB forklarede, at det er tegn på, at dispositionsfonden er ude og arbejde, og der er mange forpligtelser for den.

Boligorganisationen fortalte, at der er penge i andre fonde, samt trækningensretten til de udstøttede sager.

HAB understregede, at de er opmærksomme på fremtidige udvikling i dispositionsfonden.

Kommunen og HAB aftalte et fremtidigt møde om dispositionsfonden.

Boligorganisationen spurgte kommunen om, størrelsen på en passende dispositionsfond, hvor kommunen henviste til statens tal for dette.

Kommunen spurgte, om HAB havde en forventning om antallet af udstøttede renoveringssager og helhedsplaner fremover.

Til dette svarede HAB, at de forventer, der kommer en del udstøttede sager og enkelte helhedsplaner.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt, at Kommunen indkalder til et møde om tilskudsdeklarationspuljen.
- Det blev aftalt, at Kommunen undersøger forhold om udlejning af midlertidige boliger.

- Det blev aftalt, at HAB indkalder til et møde om renoveringen af Mozartsgården.
- Kommunen og HAB aftalte, at kommunen vil undersøge forældelsen af byggetilladelsen i Henriksgården, og vende tilbage.
- Det blev aftalt at HAB indkalder til et møde om Henriksgården efter at HAB har haft møde med borgmesteren.
- Kommunen skal sende et nyt regnskabsbrev til HAB.
- Det blev aftalt, at HAB indkalder til møde om dispositionsfonden.