



## Referat af styringsdialog 2025 mellem HJEM og Københavns Kommune

17. december 2025

MØDEDATO 17. DECEMBER 2025  
TID 10.00 – 10.45  
STED NJALSGADE 13, 2300  
KØBENHAVN S

Sagsnr.  
2025-0080415  
Dokumentnr.  
2025-0080415-7

### MØDEDELTAGERE

#### FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Kasper Nørballe, direktør, FA09,
- Jette Philipsen, formand
- Kim Helsted, næstformand

#### FRA KOMMUNEN

- Halla Hasan, chefkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Gustav Møller, projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

### DAGSORDEN

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

#### 1. Velkommen

Halla bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

#### 2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Der blev ikke indgået aftaler ved seneste styringsdialog.

#### 3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

Punktet omkring nybyggeri drøftes med de boligorganisationer som bygger. De øvrige er det kun delen omkring de reviderede MBA-krav som skal drøftes. Anvend i stedet denne indledning til punktet.

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## Reviderede krav til Miljø i byggeri og anlæg MBA2025

Københavns Kommune har 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 nybyggerier og støttede renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner), hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

På mødet ønsker kommunen at drøfte:

- Hvilke mål/ambitioner har boligorganisationen for klimavenlig eller bæredygtig renovering?
- Har boligorganisationen vedtaget en politik på området?
- Hvordan operationaliserer boligorganisationen mål og ambitioner ned til de konkrete renoveringsprojekter?
- Hvilke dele af klima- og bæredygtighedsdagsordenen, ønsker boligorganisationen især at lægge vægt på i deres byggesager?

Boligorganisationen bygger ikke, hvorfor punktet ikke blev drøftet.

## 4. 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.

På mødet vil kommunen kort orientere om puljen, og hvilke muligheder der er for at søge om tilskud eller lån.

Kommunen præsenterede puljen og fortalte, at en stor del af puljen er øremærket til opkøb af andelsboliger.

## 5. Boligorganisationens emner

Boligorganisationen havde ikke indmeldt emner.

Boligorganisationen orienterede om processen vedrørende erhvervslejemål i afdeling Sundby Algård. Der er planlagt møde med Københavns Ejendomme. Boligorganisationen uddybede, at der er

behov for at optage lån til renovering af lejemålet, men de vil ikke gennemføre dette, medmindre kommunen kan garantere fortsat leje. Kommunen udtrykte, at drøftelser med Københavns Ejendomme er positive og nødvendige, og det blev aftalt, at der vil blive fulgt op på sagen til næste år.

## **6. Kommunens emner**

Kommunen har ikke emner til styringsdialogen.

## **7. Klagesager**

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager og behandler som tilsyn mange klagesager fra beboere, som er utilfredse med forhold ved deres boligorganisation/afdeling/bolig. Kommunen foretager altid en partshøring i disse sager.

I nogle sagstyper fx budget- og regnskabstvister er det tilsynets opgave at træffe den endelige afgørelse. Kommunen ser dog gerne, at boligorganisationen forsøger at løse tvisten, inden man beder tilsynet om at afgøre sagen. Andre typer af klagesager bør i langt de fleste tilfælde kunne løses uden inddragelse af tilsynet fx klager over mangler ved boligen, manglende udbedring af skimmelsvamp, uenighed om brug af fællesarealer og lign.

Det står selvfølgelig beboerne frit for at klage til tilsynet, hvis de mener, at der er behov for det. Der er dog en række sager, hvor det er kommunens fornemmelse, at klagen eller konflikten kunne være løst hurtigere eller uden inddragelse af tilsynet, hvis sagen var blevet taget i opløbet eller behandlet anderledes af boligorganisationen.

Kommunen vil gerne drøfte:

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

Kommunen præsenterede punktet, fortalte at boligorganisationen ikke har nogle klagesager, og roste boligorganisationen og administrationen for at klare klager lokalt.

## **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 tages udgangspunkt i det fremsendte brev. Der er følgende forhold som ønskes drøftet:

- Boligorganisationen mangler fortsat at angive måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år for hver afdeling i egenkontrollen.
- Boligorganisationen har én rød afdeling der har været registreret med røde effektivitetstal i tre år. I denne forbindelse skal boligorganisationen have udarbejdet og indsendt en handleplan for afdelingen med det formål, at afdelingen inden for en kort årrække kan registreres uden røde effektivitetstal. Dette sker gennem dokumentationspakken. Det er boligorganisationens ansvar at afdelingen bliver løftet ud af den røde markering og organisationen må gerne overveje, hvis man er i tvivl at dette vil ske, om der er supplerende tiltag, der kan igangsættes. Boligorganisationen oplyser på styringsdialogen, hvornår den røde afdeling ikke længere er rød.

Kommunen præsenterede punktet og fremhævede, at afdeling Jens Warmings vej ikke henlægger nok samt at afdeling Ny Heimdalshus har været registreret med røde effektivitetstal i tre år.

Boligorganisationen fortalte, at de arbejder på at hæve henlæggelserne i afdeling Jens Warmings vej gennem en løbende forøgelse af huslejen. Boligorganisationen fortalte yderligere, at de arbejder på at få afdeling Ny Heimdalshus' effektiviseringstal forbedret til gul men forklarer, at det er svært at drive effektiv drift i de helt små afdelinger. Kommunen spurgte ind til muligheden for samdrift i boligafdelingerne og boligorganisationen fortalte, at de er påbegyndt samdrift mellem afdelingerne.

### **8.2 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.

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.

På mødet ønsker kommunen at drøfte:

- Ser boligorganisationen nogle særlige risici ved udviklingen i dispositionsfonden og arbejdskapitalen? Og hvis ja, hvilke udgifter forventes at lægge pres på den disponible del?
- Er der tiltag, som boligorganisationen har eller vil igangsætte for at imødekomme disse risici?
- Sammenhængen mellem dispositionsfond, arbejdskapital og den byggerisiko, som boligorganisationen påtager sig.

Kommunen fremhævede, at boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital ser fornuftig ud. Kommunen oplyste, at man arbejder på højtryk, for at sagsbehandle erhvervsudlejningssagen i afdeling Prinsessegade. Boligorganisationen fortalte, at det er vigtigt, at den bliver lukket pga. det store lejetab der for afdelingen. De fortalte også, at udlejningsprisen på erhvervsenheden er faldet, og dermed stiger beboernes husleje med 20 procent de næste 3 år.

## **9. Opsamling på mødets aftaler**

Boligorganisationen orienterer løbende kommunen om udviklingen med erhvervslejemål i afdeling Sundby Algård.