



Referat af styringsdialog 2025 mellem Lægeforeningens Boliger og Københavns Kommune

17. december 2025

Sagsnr.
2025-0080419-
Dokumentnr.
2025-0080419-7

MØDEDATO 17. DECEMBER 2025
TID 10.45 - 11.30
STED NJALSGADE 13, 2300
KØBENHAVN S

MØDEDELTAGERE

FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Kasper Nørballe, direktør, FA09,
- Alex Rasmussen, næstformand, Lægeforeningens Boliger

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. Klagesager
7. Kommunens emner
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. Boligorganisationen skal på denne styringsdialog informere om eventuel fortætning/helhedsplan.

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

3. Skærpede klimakrav

Ved boligorganisationer, der ikke bygger

For lægeforeningen var det kun delen omkring de reviderede MBA-krav der kort blev drøftet.

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 fortalte, at de har et byggeudvalg bestående af personer fra afdelinger og nogle fra organisationen.

Boligorganisationen diskuterede vigtigheden af at lægge afdelingerne sammen for at undgå yderligere udgifter ved byggesagen.

Landsbyggefonden kræver en sammenlægning, inden byggesagen går i gang. Selvom huslejen ligger under den gennemsnitlige husleje, er der blandt beboerne bekymring over stigende husleje. En endelig beslutning om sammenlægning er endnu ikke truffet. Kommunen fremhævede, at det bliver dyrere med to byggesager, og at den gennemsnitlige husleje ligger væsentligt under kommunens gennemsnit. Boligorganisationen oplyste, at udfordringen vil være, hvis beboerne stiger meget og hurtigt.

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 lige nu er øremærket til opkøb af andelsboliger.

5. Boligorganisationens emner

Lægeforeningens Boliger har ikke indmeldt emner. Men kan oplyse om eventuel fortætning/helhedsplan

Helhedsplanen blev drøftet på mødet, særligt den nye bestyrelse og drøftelserne med LBF, som har udtrykt fordelen ved at sammenlægge afdelingerne af hensyn til byggesagen og støtte fra Landsbyggefonden.

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 fortalte, at der ikke er nogle klagesager fra boligorganisationen og derfor ros til både bestyrelsen og administrationen for at håndtere sagerne lokalt.

8. Basisstyringsdialog – udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

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

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

I arbejdet med effektivitet skal boligorganisationen i egenkontrollen have større fokus på måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år for hver afdeling. I revisionsprotokollen er der et skema der viser, at afdeling Nyborggade ikke har henlæggelser nok til at dække tab i forbindelse med ud- og indflytninger både i 2023 og 2024. Boligorganisationen bør overveje hvilken henlæggelsesstrategi der skal til for at have henlæggelser nok.

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 dipositionsfond 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 dipositionsfonden 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 fortalte, at boligorganisationen har et godt henlæggelsesniveau, men boligorganisationens størrelse skal tages med i overvejelserne om at øge henlæggelser. Generelt er der en meget lav husleje sammenlignet med gennemsnittet i København. Der skal tænkes på den kommende helhedsplan og henlægges hertil. Boligorganisationen deler kommunens opfattelse, idet mindre boligorganisationer har større risiko, hvorfor henlæggelserne skal forøges.

Der var drøftelser omkring køkkener. Boligorganisationen spurgte ind til løbetiden til lån til nye køkkener og ytrede, at der skal sikres henlæggelser til reetablering af nye køkkener, når de er nedslidte. FA09 fortalte, at det skal være en del af PPV-planen, og den eneste måde det kan blive det, er ved at øge henlæggelserne. Man vil hæve henlæggelserne hvert år med ca. 5 procent, så det hele ikke kommer på en gang.

Kommunen spurgte til slut, om der stadig er behov for en samtale med Socialforvaltningen ift. anvisning. Boligorganisationen vil gøre dette til næste år.

9. Opsamling på mødets aftaler

Der var ingen aftaler på mødet.