



Referat til styringsdialog 2025 mellem Domea København og Københavns Kommune

19.06.2025

MØDEDATO 18. JUNI 2025
TID 10.00- 11.30
STED NJALSGADE, KULTORVET

Sagsnr.
2025-0080309
Dokumentnr.
2025-0080309-7

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- VILLY BREJNING, FORMAND
- PREBEN STAMPE RASMUSSEN, NÆSTFORMAND
- MICHAEL HJORTHØJ, KUNDECHEF
- UFFE ANDREASEN, REGIONSDIREKTØR (AFBUD)

FRA KOMMUNEN

- MORTEN LUND, ENHEDSCHEF, TEKNIK- OG MILJØFORVALTNING
- AGNES NILSSON, TEAMLEDER, TEKNIK- OG MILJØFORVALTNING (AFBUD)
- AISHA HUSSAIN, JURIDISK SAGSBEHANDLER, TEKNIK- OG MILJØFORVALTNING
- FREJA LUNA KRISTIANE LINDBLOM, STUDENTERMEDHJÆLPER
- EMILIE PATRICIA DAM-KROGH, CIVILINGENIØR, TEKNIK- OG MILJØFORVALTNING (MED TIL PUNKT 5 PÅ DAGSORDENEN)

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 Peder Lykke
5. Skærpede klimakrav til nybyggeriet
6. Klagesager
7. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og Arbejdskapital
8. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede dem selv.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På mødet blev der fulgt op på aftaler fra forrige styringsdialog 2024. Domea København havde aftalt med kommunen at arbejde mere med egenkontrollen af deres effektivisering af driften, og deres beskrivelse af arbejdet i deres årsberetning.

Kommunen bemærkede, at beskrivelsen af egenkontrollen havde været manglende i de forgangne år, og ønskede at drøfte Domea Københavns planer for udbedringen af egenkontrollen.

Boligorganisationen vedkendte, at der ikke i tilstrækkelig grad har været arbejdet med egenkontrol tidligere. Samtidig blev det påpeget, at styringsdialogen var flyttet fra normalt 4. kvartal til 2. kvartal, hvilket medførte markant kortere tid til at arbejde med egenkontrol. Derfor var det alene målsætningerne, der var besluttet og klar til styringsdialogen, mens beslutningen om de målbare kriterier udestår til OB-mødet i september.

Kommunen og Domea København aftalte at følge op på arbejdet med egenkontrollen og kommunen fremhævede, at det var vigtigt at egenkontrollen blev prioriteret og skulle forbedres.

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

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

Kommunen havde til hensigt at informere Domea København om puljens tilstedeværelse. Domea København spurgte ind til, hvorvidt tilskudsmidlerne kunne anvendes til etableringen af et fælleshus med et boligkulturelt formål. Kommunen kunne ikke komme med et entydigt svar på Domea Københavns forespørgsel, men bemærkede at særlige lovgivningskrav kunne gøre sig gældende for projektet ved brug af fondens midler.

Domea København tog kommunens tilbud til efterretning, og efterspurgte yderligere information om puljen, særligt mhp. boligorganisationens egne muligheder for at anvende midlerne. Kommunen og boligorganisationen aftalte på mødet, at kommunen underretter boligorganisationen, når mere materiale bliver offentligt

tilgængeligt, og kommunen tilsender materiale om puljen direkte til boligorganisationen. Kommunen tilbød også muligheden for at tage et ekstra møde med boligorganisationen, skulle det blive nødvendigt.

4. Boligorganisationens emner

Boligorganisationen gjorde opmærksom på, at det er formålstjenligt fortsat at afholde styringsdialogen i 4. kvartal. Dette skyldes dels, at selskabets regnskabsskæring er 30. juni, hvilket sikrer, at der kan medbringes friske regnskabstal, dels at et ensartet tidspunkt letter planlægningen af selskabets bestyrelsesarbejde.

4.1 Peder Lykke

På mødet ønskede boligorganisationen at drøfte renoveringen af afdelingen Peder Lykke. Der er på nuværende tidspunkt tomgang i afdelingen samtidig med, at boligorganisationen oplever, at renoveringen af afdelingen står stille. Afdelingen har derfor også betydelige økonomiske konsekvenser for boligorganisationen, herunder udgifter til de resterende afdelinger. I lighed med sidste års styringsdialog udtrykte boligorganisationen ønske om et hurtigere og mere smidigt samarbejde med kommunen for at sikre, at renoveringen af højhuset lykkes.

Boligorganisationen gjorde desuden opmærksom på udfordringen i, at Peder Lykke ikke har beboere, der betaler ind til dispositionsfonden, idet det alene er huslejetab, der kan dækkes af byggesagen – ikke indbetalinger til dispositionsfonden.

Boligorganisationen gav på mødet udtryk for deres frustration over den længere renoveringsproces og de fortsatte udfordringer, der krævede opklaring fra tilsynets side. Boligorganisationen efterspurgte en plan for fremgangen i afdelingen.

Kommunen udtrykte stor opbakning til projektet i Peder Lykke og fremhævede de klimamæssige værdier ved renoveringen af afdelingen. Kommunen var samtidig enig med boligorganisationen angående projektets kompleksitet, og bekræftede at der fra kommunens side blev arbejdet for at få fremgang i projektet. Kommunen aftalte med boligorganisationen at følge op på renoveringssagen med en revideret plan for fremdriften i sagen. Domea København bemærkede, at de stod til rådighed, hvis der var noget der manglede i sagen, og håbede på, at det kunne skabe fremdrift i sagsbehandlingen.

Som afsluttende bemærkning til punktet spurgte kommunen ind til de økonomiske omkostninger ved lejetabet, der ikke fremgik af dispositionsfonden. Domea København forklarede, at lejetabet i

afdelingen indeholdes i byggesagen, og at det af denne grund ikke fremgik af dispositionsfonden.

5. 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 Domea København arbejdede med de nye klimakrav. Kommunen bemærkede hertil, at der i boligorganisationen ikke var planer for nybyggeri, udover de igangværende projekter i Rovsingsgade og Baldersgade, hvoraf sidstnævnte stod stille på grund af forhold hos den private udvikler. Domea København var på mødet positivt stemt overfor de nye tiltag, og fortalte at de fulgte de udstedte bæredygtigheds mål fra byggeafdelingen i boligselskabet (domea.dk), samtidig med at de fulgte op på de økonomiske konsekvenser ved byggeri i afdelingerne.

Boligorganisationen gjorde dog kommunen opmærksom på, at rammebeløbet for nybyggeri udgør en stor udfordring, når klima- og bæredygtighedskrav også skal overholdes. Det var boligorganisationens oplevelse, at det var urealistisk at få alle ender til at mødes, når kravene til det byggede overgik de udstedte økonomiske rammer.

Derudover fortalte boligorganisationen at de havde til hensigt at inddrage krav til driften af afdelingerne i de tidligere byggefaser. Formålet med dette var at sikre en bæredygtig drift ved at mindske sandsynligheden for, at driften på sigt blev for tung grundet billige løsninger under opførelsen.

Som afsluttende bemærkning forklarede Domea København, at de også arbejdede med den sociale bæredygtighed i afdelingerne. Boligorganisationen havde etableret et team for varetagelsen af sociale udfordringer i afdelingerne, hvor beboere kunne henvende sig efter behov.

6. Klagesager

Kommunen ville på mødet gerne drøfte, hvordan Domea København håndterede klagesager, og hvorvidt der var tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kunne forbedre

sagsforløbene. Kommunen orienterede Domea København om det skærpede fokus på klagesagsbehandlingen, og fremhævede særligt beboerdemokratiet og afdelingernes tiltag med konflikthåndtering som forebyggende for klager.

Boligorganisationen forklarede, at organisationsbestyrelsen deltog i mødet med samtlige afdelinger, med det formål at have en bedre forståelse for afdelingerne og den mulige utilfredshed blandt beboerne. Ligeledes var der ansat en ny driftsleder i boligorganisationen for at højne serviceniveauet, hvilket havde fået positiv feedback.

Boligorganisationen spurgte kommunen ind til konkrete tilfælde med større klager fra afdelingerne, og kommunen forsikrede boligorganisationen om, at de ville blive informeret i tilfælde af større klagesager, i overensstemmelse med kravet om partshøring. Det var ikke nogen af parternes opfattelse, at der var tale om større klagesager i afdelingerne.

Domea København fortalte om et nyt tiltag angående uddannelsen af afdelingsbestyrelsesmedlemmer. Formålet med den videre uddannelse var at sikre, at medarbejderne havde kendskab til den relevante regulering af boligorganisationen samt en grundlæggende forståelse for dens opbygning. Det var boligorganisationens ønske, at en bedre forståelse for organisationens arbejde og drift ville skabe et større tilhørsforhold blandt beboerne samt fjerne en del af frustrationerne fra afdelingerne. Hvis tiltaget blev taget godt imod, var det boligorganisationens hensigt at udvide uddannelses tilbuddet til to gange årligt. Kommunen bemærkede boligorganisationens aktive håndtering af afdelingerne og var positivt stemt overfor tiltag der fremmede dialogen og fællesskabet med afdelingerne.

7. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

7.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 havde kommunen gennemgået boligorganisationens regnskaber for regnskabsår 2024 samt effektiviseringsindsatsen. På baggrund heraf havde kommunen bemærkninger til henlæggelsesniveauet samt dispositionsfondens- og arbejdskapitalens midler som på mødetidspunktet alle lå for lavt.

Det gennemsnitlige henlæggelsesniveau lå lige over minimumsbeløbet. Kommunen gjorde boligorganisationen

opmærksom på at det var vigtigt mht. henlæggelserne at man henlagde et passende niveau ud fra behovet i afdelingerne. Domea København havde dog et for lavt henlæggelsesniveau samtidig med at huslejen var høj i afdelingerne. Domea København var enig i kommunens bemærkning, og havde som mål for henlæggelserne, at de på sigt skulle passe til niveauet for huslejen i afdelingerne.

Boligorganisationen fortalte at de havde budgetteret med at indfase minimumsbeløbet for henlæggelser, samtidig med at de tog højde for huslejeniveauet, granskningsrapporten og de forskellige behov i afdelingerne. De nye planer for budgetterne var blevet vedtaget af afdelingsbestyrelserne. Kommunen spurgte ind til tidshorisonten for indfasningen, og hertil svarede boligorganisationen, at det ville være en løbende udvikling, og man forventede at nå de sidste afdelinger i 2032.

Boligorganisationen arbejder desuden på at få indhentet vurderinger af afdelingerne, for at forstå, hvor sårbare afdelingerne er ud fra vedligeholdelsesplanerne.

Kommunen tog Domea Københavns forklaring til efterretning og det blev på mødet aftalt, at henlæggelsesniveauet skulle stige af respekt for huslejeniveauet i afdelingerne og af hensyn til fremtidige lejere, der ellers kommer til at betale for vedligeholdelse, der burde være henlagt til.

7.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Til styringsdialogen 2025 ønskede kommunen at sætte fokus på udviklingen af dispositionsfondens midler mhp. at forbedre boligorganisationernes økonomisk robusthed.

Kommunen spurgte Domea København ind til det lave niveau for arbejdskapitalen, samt det forventede fremtidige dyk i dispositionsfondens midler i fremskrivningen. Boligorganisationen forklarede, at flere af dispositionsfondens midler var bundet af udlån i afdelingerne. Boligorganisationen havde på mødet en forventning om, at fremtidsplanerne for udviklingen af dispositionsfondens midler og arbejdskapitalen ville nå at fremgå i de næste budgetter. Boligorganisationen begrundede den korte tidshorisont for de nuværende fremskrivninger med den usikre situation i afdelingen Peder Lykke.

Kommunen og boligorganisationen var på mødet enige i, at det var vigtigt med flere midler til både dispositionsfonden og arbejdskapitalen, for at sikre en robust økonomi på sigt med mulighed for mere nybyggeri. Kommunen ønskede som opfølgning på mødet, at

Domea København eftersender fremtidsplanerne for dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

8. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- Boligorganisationen fremsender en 10-årig fremskrivning for dispositionsfonden og arbejdskapitalen til kommunen.
- Boligorganisationen følger op på egenkontrollen af effektivisering af driften, samt beskrivelsen af arbejdet i årsberetningen.
- Når materialet er tilgængeligt sender kommunen mere information om tilskudsdeklarationspuljen til Domea København.
- Kommunen prøver at imødekomme boligorganisationens ønske om mødeindkaldelse til styringsdialog i andet halvår.