



## Referat

# Styringsdialog 2025 mellem DUAB og Københavns Kommune

25. Marts 2026

Sagsnr.  
2025-0080444  
Dokumentnr.  
2025-0080444-14

MØDEDATO 13. APRIL 2026  
TID 11.00-12.30  
STED NJALSGADE 13, 2300 KØ-  
BENHAVN S, MØDELOKALE HAU-  
SER PLADS

### MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Frederik Walmar, Formand DUAB(Afbud)
- Gregers Andersen, Direktør
- Keld Schmidt, Projektleder (Afbud ingen byggesager)
- Ulla Madsen, Regnskabsmedarbejder
- Kristoffer Kristensen, Ejendomsadministrator

### FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, Enhedschef, Klima, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Tom Kirchhoff, Specialkonsulent, Klima, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Gustav Møller, Projektmedarbejder, Klima, Miljø- og Teknikforvaltningen

### 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 Strategi for videreudvikling af DUABs portefølje.
  - 4.2 Handlingsplaner for tvister med samarbejdskommuner.
  - 4.3 Birkebjerg Kollegiet
  - 4.4 Rahbekhus
5. Kommunens emner
  - 5.1 Lejetab
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

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

## 2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Der blev ikke indgået aftaler sidste år.

## 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.*

*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 oplyste om puljen, der på det seneste er blevet anvendt til at støtte stiftelse af private andelsboligforeninger i forbindelse med til budspligten, når en privat udlejningsejendom skal sælges. Dette har medført, at midlerne i puljen er begrænset ift. tidligere. Det er dog fortsat muligt at ansøge puljen.

## 4. Boligorganisationens emner

### 4.1 Strategi for videreudvikling af DUABs portefølje.

DUAB præsenterede deres nye strategi, hvorefter kommunen spurgte, om DUAB ønskede at opføre nye boliger. DUAB forklarede, at det ikke var udelukket, hvis muligheden og økonomien var til stede, men at det sandsynligvis ville være i en delegeret model.

Kommunen spurgte også ind til omdannelsen af selvejende kollegier til almene.

Boligorganisationen oplyste, at der ikke er omdannelser på vej.

### 4.2 Handlingsplaner for tvister med samarbejdskommuner.

Punktet blev rykket ned til punkt 6.

#### 4.3 Birkebjerg Kollegiet. Orientering om processen med overdragelse til DAB-Lejerbo Næstved.

Boligorganisationen oplyste, at overdragelsen stadig er i gang, og at det går i den rigtige retning. Boligorganisationen beskrev yderligere, at de er langt i dialogen med DAB-Lejerbo Næstved.

Kommunen tilkendegav, at man ønskede, at overdragelsen blev gennemført, og spurgte til et eventuelt tidsperspektiv.

Boligorganisationen oplyste, at tidsperspektivet afhænger af godkendelsestiderne i de forskellige instanser.

#### 4.4 Rahbekhus. Orientering om vinduessag.

Boligorganisationen oplyste, at afdelingen skal have lavet vinduer, og at projektet nu er i udførelse. Projektet er blevet dyrere, da det flere gange er blevet udsat, blandt andet pga. uklar sagsbehandling og nedstemninger i afdelingen.

Kommunen tilkendegav, at sagen umiddelbart er forløbet juridisk korrekt.

## 5. Kommunens emner

### 5.1 Lejetab.

Kommunen spurgte til afdelingerne med stort lejetab.

Boligorganisationen oplyste følgende om afdelingerne:

Ungdomsboliger Kolding (Bredevej) oplever udfordringer med udlejning, da afdelingen ligger uden for midtbyen.

Trekronerkollegiet oplever udfordringer med boligtypen (fælles 4'ere), og er åbne over for en anden anvisningsform.

Birkebjerg Kollegiet blev diskuteret under punkt 4.3.

Sct. Jørgens Kollegium. Der er overvejelser om at flytte beboere fra Birkebjerg Kollegiet hertil.

Sundby Kollegiet blev omdannet til alment med efterfølgende stor huslejestigning. Eforboligen står tom, og vil blive overtaget af Københavns Kommune.

Kommunen spurgte, om lejetabene i afdelingerne udelukkende skyldtes tomgang på grund af manglende udlejning.

Boligorganisationen svarede, at det ikke var tilfældet. Det skyldtes ofte forhold i forbindelse med studietjek, hvor beboere glemmer at bekræfte, at de fortsat er studerende.

## 6. Klagesager

*Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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?*

*Handlingsplaner for tvister med samarbejdskommuner*

Kommunen bemærkede, at DUAB har klagesager, og at kommunen generelt oplevede det samme med de øvrige boligorganisationer. Kommunen spurgte til, hvordan boligorganisationen greb klagesagerne an.

Boligorganisationen svarede, at de generelt tog ud og talte med beboerne.

Kommunen spurgte, om DUAB har anvendt konfliktmægling. DUAB oplyste, at man tidligere har anvendt konfliktmægling i samarbejde med Frederiksberg Kommune.

Kommunen understregede, at en kommune har pligt til at sende klagesager i høring, og bemærkede, at det var relevant med et godt samarbejde om håndtering af denne proces.

## **7. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital**

### **7.1 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 bør arbejde på at få lejeledigheden ned, da den giver forholdsmæssig store udgifter.*
- *Boligorganisationen jf. driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 3 skal udarbejde en vedligeholdelses- og fornyelsesplan, der pr. 1. januar 2024 omfatter mindst de kommende 30 år. Det betyder også, at boligorganisationen skal vurdere om der henlægges nok i denne periode.*
- *På baggrund af vurdering af boligorganisationens beskrivelse af egenkontrollen, konkluderer kommunen at boligorganisationen skal have et større fokus på beskrivelsen.*
- *Boligorganisationen har 1 afdeling, der har haft røde effektivitetstal i tre år og skal derfor indsende handleplaner for afdelingen.*

Kommunen bemærkede, at punktet om lejeledighed allerede er blevet berørt, og at der mangler en PPV-plan i afdelingen Bækkegården.

Boligorganisationen oplyste, at de følger op på dette.

### **7.2 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 spurgte ind til indregnede ydelser fra udamortiserede lån, som der forventes fritagelse for.

Boligorganisationen er bevidst om uklarhederne ift. fremskrivningen af dispositionsfonden, og vender tilbage med opdaterede tal.

Det blev aftalt at drøfte fremskrivningen igen, når tallene er blevet opdateret.

## **8. Opsamling på mødets aftaler**

- DUAB fremsender opdateret oversigt over dispositionsfondens fremskrivning.