



Referat fra styringsdialog 2024 - Boligforeningen AAB og Københavns Kom- mune

MØDEDATO 15.05.25

TID 10.00-11.30

**STED TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN,
NJALSGADE 13**

MØDEDELTAGERE:

Fra Boligforeningen AAB:

- Peter Basland, adm. direktør,
- Helle Friis Nielsen, økonomichef
- Andreas Damm, byggechef

Fra Københavns Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen:

- Morten Lund, enhedschef
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, studentermedhjælper
- Ole Bjerregaard, jurist
- Emilie Dam-Krogh, civilingeniør, Område for Klima

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet
4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
5. Boligorganisationens indmeldte emner
 - 5.1 Kollektiv råderet
 - 5.2 Vinduesguide
6. Ingen indmeldte emner fra kommunen
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen

Deltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

- AAB kontakter realkreditinstitutterne og undersøger om de vil kunne optage lån, når garantien er givet fra

25. juni 2025

Sagsnr.
2024-0116164

Dokument nr.
2024-0116164-10

Sagsbehandler
Ole Bjerregaard

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Kommunen, fremfor at vente til de har modtaget skema C-tilsagn.

AAB havde fulgt op på aftalen, og havde på mødetidspunktet ingen skema C, der afventede tilsagn fra Københavns Kommune.

3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet

I november 2023 udsendte Landsbyggefonden et nyt regulativ om særlig driftsstøtte. Driftsstøtten ydes bl.a. til at sikre en rimelige husleje i forbindelse med gennemførelse af fysiske helhedsplaner.

De nye regler medfører en række ændringer. Bl.a. stilles der større krav til boligorganisationernes egenfinansiering, idet boligorganisationerne skal finansiere minimum 1/3 af driftsstøtten fx fra dispositionsfonden. Driftsstøtten gøres også "flad" modsat tidligere, hvor den havde en nedadgående aftrapningsprofil. Dette skal sikre, at det kun er de mest nødvendige arbejder, som gennemføres, og at huslejepåvirkningen er størst fra start pga. lønudviklingen. Hertil kommer en række andre ændringer.

Der er også vedtaget nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023)¹, hvor der som noget nyt er indført et loft for, hvor mange midler Landsbyggefonden må prækvalificere for. Formålet er at undgå meget lange ventelister ift. renoveringsstøtten. Hertil kommer at driftsstøtten også er blevet underlagt en økonomisk ramme. Dette blev drøftet på mødet.

Kommunen spurgte ind til, hvilken betydning AAB vurderer, at de nye støtteregler får for boligorganisationen samt om AAB's forventninger til det øgede krav om driftsstøtte fra boligorganisationen, og hvordan det vil påvirke AAB's dispositionsfond.

AAB fortalte, at de arbejder med de nye regler. Generelt håndterer de økonomien langsigtet, og er især meget opmærksomme på udviklingen af dispositionsfonden over 30 år. Helhedsplaner belaster boligorganisationen økonomisk.

Der er nogle fysiske helhedsplaner på vej, som vil være underlagt den nye ordning, og disse forventes at komme inden for fem år. På nuværende tidspunkt er AAB afd. 27 den eneste nye i København.

Kommunen spurgte også, hvordan der arbejdes med vedligehold i boligorganisationen.

AAB fortalte, at de inden granskningen havde et godt overblik over vedligeholdelsesbehovene, og at de områder, som gransker lavede nedslag på, er gennemgået punkt for punkt. At boligorganisationen generelt har fokus på at øge afdelingernes henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse, så de er tilstrækkelige til at sikre rettidig vedligeholdelse.

Boligorganisationen understregede, at økonomien i organisationen godt kan håndtere de nye rammer.

AAB forklarede, at den ønsker generelt at rykke væk fra fremmed finansiering, og der hvor der bruges fremmed finansiering, er der planer om at øge henlæggelserne løbende.

4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold

Med gennemførelse af den eksterne granskning (LBF) og den inkluderede opdatering af energimærkerne har boligorganisationerne fået en række opdaterede data/viden om vedligeholdelsesstand, henlæggelsesniveauer/behov, mulige energitiltag mv. ift. deres bygningsmasse.

HOFOR vil omkring år 2033 gå over til lavtemperatur fjernvarme i Københavns Kommune. Dette kan stille nye krav til bygningsdriften, herunder særligt til en optimeret brug af installationer. På mødet blev boligorganisationens klimatiltag og planer ift. lavtemperatur fjernvarme drøftet.

Kommunen spurgte ind til boligorganisationens klima- og energitiltag, og hvordan boligorganisationen arbejder med energimærker og lavtemperatur.

AAB fortalte, at de arbejder med energimærkning som en del af deres indsats efter granskningen. For hvert energimærke udarbejdes der en plan i samarbejde med afdelingerne om, hvordan tiltagene skal udføres, og disse tiltag vurderes med hensyn til deres rentabilitet.

Boligorganisationen forklarede, at klimatiltagene typisk ses som forbedringer, da vedligehold kun må erstattes på niveau med det eksisterende, eller i henhold til lovkrav, og at der er stor forskel på, hvor langt afdelingerne er med tiltagene.

AAB fortalte, at klimatiltag diskuteres på organisationens efterårs-konference, og det også har været oppe på øvrige møder, men at udfordringer kan opstå, hvis afdelingsbestyrelsen eller beboerne er imod tiltagene, da det skal ske i overensstemmelse med beboerdemokratiet.

Kommunen informerede om, at HOFOR har lavet en udrulningsplan for lavtemperaturfjernvarme, og at det udbredes til forskellige bydele på forskellige tidspunkter.

Boligorganisationen fortalte, at der er erfaringer fra Ballerup og Skovlunde. Der er flere boligselskaber i områderne, som deler erfaringer.

Kommunen spurgte om boligorganisationen arbejder med biodiversitet og bæredygtighed på andre måder.

AAB fortalte, at der arbejdes med biodiversitet og bæredygtighed. Mange klimatiltag er meget økonomisk tunge, og indarbejdes derfor i større renoveringer, hvor det giver mening. Boligorganisationen fortalte, at de sidder med i biodiversitetskredsen.

5. Boligorganisationens indmeldte emner

5.1 Kollektiv råderet

Boligorganisationen var uenig med Kommunens tolkning af reglerne omkring kollektiv råderet. Der var i diskussionen tre hovedpunkter: køkkenerens levetid, finansieringsmuligheder og køkkenudskiftning i ledige lejemål.

Ad køkkenerens levetid:

AAB fortalte, at de har en praksis omkring, at køkkenerne skiftes med 20 års mellemrum. Der er skiftet køkkener ved brug af kollektiv råderet siden 2006. De køkkener, der er skiftet inden 20 år har været ifm. fraflytning, hvor køkkenet har været misligholdt. Boligorganisationens leverandører mener desuden, at deres køkkener holder i 20 år.

Kommunen spurgte om, AAB har haft udfordringer med restgæld fra tidligere køkkenmoderniseringer, der skal indfries, inden der kan ske køkkenmodernisering, hvilket boligorganisationen afviste.

Kommunen så gerne, at køkkener holder 20 år fra et bæredygtighedsperspektiv, men pointerede også, at man heller ikke ønsker, at

køkkener afdrages over en kortere periode end køkkenernes reelle levetid.

Kommunen og boligorganisationen aftalte, at kommunen følger op og vender tilbage til boligorganisationen.

Ad finansieringsmuligheder:

AAB forklarede, at nogle afdelinger har mange opsparede midler og forventes fortsat at have det ifølge deres fremskrivninger. Deres bestyrelse vil derfor give afdelinger mulighed for at låne af egne midler. AAB mente, at det altid vil være muligt at låne af egne midler i afdelingerne med mange opsparede midler.

Kommunen spurgte om nogle beboere vil få mere fordelagtige lån end andre indenfor samme afdeling. Boligorganisationen afviste dette.

Kommunen og boligorganisationen aftalte, at kommunen følger op og vender tilbage til boligorganisationen.

Ad køkkenudskiftning i ledige lejemål:

Boligorganisationen mente, at det er tilladt at udskifte køkkener ved fraflytning under kollektiv råderet, hvilket kommunen var uenig i. Kommunen og boligorganisationen diskuterede betydningen af råderet.

AAB og Kommunen aftalte at kontakte Social- og Boligministeriet for at få klarhed om praksis på området, og boligorganisationen vil sende kommunen et udkast til fælles skrivelse herom.

5.2. Vinduesguide

På mødet genfremsatte AAB kritik af kommunens "Vinduesguide for almene boliger".

Bl.a. var AAB uenig i Kommunens estimat af vinduers levetid, og henviste til standarder fra Aalborg Universitet.

Boligorganisationen mente, at træ/alu-vinduer holder længere, end trævinduer. Desuden var boligorganisationen uenig i, at træ/alu-vinduer ville ændre det arkitektoniske udtryk i byen.

Boligorganisationen fortalte også, at flere afdelinger undlader at skifte vinduer, indenfor den nuværende kommunale praksis på området.

Det var boligorganisationens opfattelse, at almene boliger er underlagt sværere rammer end private boliger.

Kommunen var enig i, at beboernes økonomi er en vigtig faktor.

På mødet genfremsatte kommunen også sine tidligere argumenter og begrundelser for guidens indhold og udformning.

Vinduesguiden kommer til videre behandling hos borgmesteren og BL's 1. kreds.

5 Ingen indmeldte emner fra kommunen

Kommunen spurgte dog ind til det efter dagsordenens udsendelse af AAB annoncerede kommende samarbejde med Domea.

Boligorganisationen forklarede at samarbejdet er i de indledende stadier, og de ønsker at samarbejde omkring Domeas IT-løsninger. Boligorganisationen forventer at samarbejdet er oppe og køre senest i 2028.

6 Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er tidligere sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer, forslag til fokuspunkter og at kommunen ikke har mere at tilføje.

Kommunen spurgte dog i regnskabsbrevet ind til de afdelinger som henlægger under 150 kr. pr m².

Boligorganisationen har pr. mail svaret den 7. maj 2025, at henlæggelserne i afdelingerne vil stige trinvist til niveau over 150 kr. pr. m².

På mødet spurgte kommunen, hvad boligorganisationen gør ved de høje udgifter til sociale arrangementer.

Boligorganisationen fortalte, at de har reduceret udgifterne i det efterfølgende regnskabsår.

Kommunen spurgte også boligorganisationen, om de var opmærksomme på deres røde afdelinger.

Boligorganisationen svarede, at det var de, både på organisationsniveau, og i afdelingerne.

7 Opsamling på mødets aftaler

Kommunen og boligorganisationen aftalte, at kommunen følger op og vender tilbage til boligorganisationen vedr. køkkeneres levetid og muligheden for at låne af egne midler.

Desuden aftaltes det, at boligorganisationen vil udarbejde og sende et udkast til en fælles skrivelse til kommunen med spørgsmål til Social- og Boligministeriet vedrørende praksis for udskiftning af køkkener under kollektiv råderet i fraflyttede lejemål.