



Referat styringsdialog 2024 AKB, København og Københavns Kommune

MØDEDATO 27. FEBRUAR 2025

TID KL. 13-15

STED NJALSGADE 13, MØDELOKALE "GRÅBRØDRE TORV"

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Helle Holsøe, kundechef, AKB, København
- Nynne Greve Lysgaard, chefkonsulent, KAB
- Andreas Røpke, chefkonsulent, KAB
- Thomas Ulrich Larsen, økonomisk teamchef, KAB

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund Landuyt, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, civilingeniør, Teknik- og Miljøforvaltningen (deltog under punkt 4)
- Signe Kempff-Thestrup, områdechef, Socialforvaltningen (deltog under punkt 5.1)
- Per Christensen, Sundheds- og Omsorgsforvaltningen (deltog under punkt 5.5.)

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. Boligorganisationen indmeldte emner
 - 5.1 Forebyggelseslisten og afdelingernes sociale bæredygtighed
 - 5.2 Henlæggelsespolitik
 - 5.3 Bygningservice og FM-systemer
 - 5.4 Godkendelse af ansøgning Karré 3
 - 5.5 Legionellabekæmpelse
6. Øvrige emner fra kommunen

23. juni 2025

Sagsnr.
2024-0116147

Dokumentnr.
2024-0116147-3

Sagsbehandler
Anne Mette Friis Pedersen

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- 6.1 Fremadrettet proces i Øbrohus' renovering og fortætning
- 6.2 Aktive stueetager i Lundtoftegade
- 7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
- 8. Opsamling på mødets aftaler

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen til styringsdialog 2024.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

Der blev fulgt op på aftaler fra styringsdialog 2023, hvor der blev indgået følgende aftaler:

- Københavns Kommune vender tilbage til AKB, København med en tydelig oversigt over, hvad der skal gennemgås ved vinduesudskiftning.
- AKB, København vender tilbage med en beslutning om ommærkning af ældreboligerne i Engholmen Nord.

Begge aftaler er opfyldt.

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.¹

Der er også vedtaget nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023)², hvor der som noget nyt er

¹ Se: Regulativ om særlig driftsstøtte: [Regulativ om særlig driftsstøtte fra Landsbyggefonden \(Landsdispositionsfond\) - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

² Se: Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. [Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

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.

Kommunen spurgte om, hvilken betydning AKB, København vurderer, at de nye støtteregler får for boligorganisationens fremtidige helhedsplaner, og hvor mange helhedsplaner AKB, København har på vej.

AKB, København oplyste, at der er en helhedsplan for Øbrohus på vej (denne blev særskilt drøftet under punkt 6.1). Der er ikke pt. andre helhedsplaner på vej.

Kommunen spurgte, om økonomien i boligorganisationen er robust nok.

Hertil oplyste AKB, København, at boligorganisationen har fokus på at øge afdelingernes henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse, så de er tilstrækkelige til at sikre rettidig vedligeholdelse. AKB, Københavns disponible dispositionsfond og disponible arbejdskapital er i øjeblikket under gennemsnittet i Københavns Kommune, men er på vej op. Dispositionsfondens størrelse gør det vanskeligt at finansiere helhedsplaner i større omfang. Det er dog pt. kun Øbrohus, der skal gennemgå en helhedsplanrenovering.

4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold

De almene boligorganisationer står for drift, vedligehold, renovering og nybyggeri af ca. 65.000 almene boliger i København. Derfor er de en vigtig medspiller i den grønne omstilling af byen. I den seneste Almenboligaftale 2024-2027 er BL's 1. kreds og Københavns Kommune enige om, at almene boliger i København skal have høje klimaambitioner og omsætte sin centrale rolle i reelle CO₂-reduktioner og et lavere energiforbrug.

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.

Københavns Kommune er interesseret i, hvordan boligorganisationerne anvender disse data i et klima- og energiperspektiv i forbindelse med planlægningen af deres drift og vedligehold. Et lavt energiforbrug og levetidsforlængelse af bygningsdele, er nogle af de vigtigste tiltag, for at mindske klimabelastningen fra eksisterende almene boliger.

Kommunen oplyste, at HOFOR omkring år 2033 vil gå over til lavtemperatur fjernvarme i Københavns Kommune. Dette kan stille nye krav til bygningsdriften, herunder særligt til en optimeret brug af installationer. Kommunen opfordrede boligorganisationen til at se på afdelingernes varmecentraler og klimaskærme. Kommunen forventer, at der kommer en pulje, hvor kommunen kan give støtte til elementer i forbindelse med varmecentraler.

AKB, København fortalte, at de allerede forholder sig til overgangen til lavtemperatur fjernvarme, og at de er i dialog med HOFOR. Afdelingerne skal henlægge til de tiltag, der skal ske i forbindelse med omstillingen. KAB's Teknik- og Driftssupport skal hjælpe, når AKB, København skal gennemgå deres mere end 70 afdelinger. AKB, København gjorde opmærksom på, at løsningerne afhænger af, hvilke systemer og ejendomme, der er tale om.

Energispring, som er et partnerskab mellem store bygningsejere, administratorer og interesseorganisationer i København, vil se nærmere på viden og erfaring i forhold overgangen til lavtemperatur fjernvarme. AKB, København er med i Energispring.

AKB, København oplyste, at de kigger på energimærkernes konkrete forslag til rentable tiltag i forbindelse med udarbejdelse af afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner. Nogle af de foreslåede arbejder i energimærkningerne er dog forbedring og kan derfor ikke indgå i drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

AKB, København oplyste desuden, at de kigger på hvilke opgaver, der kan løses med de kompetencer, der er i den lokale drift, og hvilke opgaver, der kan løses med centrale kompetencer.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

5.1 Forebyggelseslisten og afdelingernes sociale bæredygtighed

Den kommunale anvisning til boligorganisationens boliger er stigende. Den stadigt stigende anvisning betyder, at der for hvert år

kommer flere boligafdelinger på forebyggelseslisten. Antallet af afdelinger på forebyggelseslisten i AKB, København er steget fra 5 til 20 på et år. Det kan også mærkes ude i boligafdelingerne, at balancen er ved at tippe i beboersammensætningen, og at flere anviste beboere ikke er boparate. Det betyder, at der flere steder er behov for boligsociale helhedsplaner og sociale viceværter. Boligorganisationen ønsker at drøfte samarbejdet med kommunen om udfordringen.

AKB, København fortalte, at de har et stigende fokus på den sociale bæredygtighed i afdelingerne. De udtrykte bekymring over Frederiksholm Karréerne, hvor 15 afdelinger er kommet på forebyggelseslisten pr. 1. december 2024. Der er således nu 20 afdelinger i AKB, København på forebyggelseslisten. Der har længe været en tung boligsocial anvisning i Frederiksholm Karréerne. Ressourcestærke beboere flytter fra afdelingerne, og afdelingerne er ikke længere socialt bæredygtige. AKB, København har holdt et bemyndingsmøde med Økonomiforvaltningen om udviklingen.

AKB, Københavns formandskab og organisationsbestyrelse er meget opmærksomme på problematikken, og organisationen har udarbejdet en analyse af de sociale tendenser. AKB, København er den boligorganisation i København, der har den højeste andel af boligsocialt anviste.

AKB, København påpegede, at Udlejningsaftalen mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds ikke længere er nok i forhold til at løse de sociale udfordringer. Det er nødvendigt at følge den sociale udvikling på opgangsniveau fremfor blot at se på afdelingerne. Beboerne går alt for længe uden at få hjælp fra de rette instanser.

Socialforvaltningen oplyste, at de fra december 2024 er stoppet med at anvise til Frederiksholm-karréerne. Samtidig er forvaltningen sammen med KAB's udlejningschef i gang med at se på de socioøkonomiske aspekter i forbindelse med anvisningen. Socialforvaltningen kan ikke gå ned på opgangsniveau, før de ser det socioøkonomiske materiale, og i så fald skal det være solidarisk for alle boligselskaber. Socialforvaltningen understreger, at de gerne vil bidrage til samarbejdet omkring løsningen af de boligsociale udfordringer.

Socialforvaltningen anerkendte, at der lyder til at være beboere, der har brug for støtte. Der kan være borgere, der allerede får støtte, og Socialforvaltningen gjorde opmærksom på, at det er vigtigt at benytte kontaktpersonsordningen.

AKB, København fortalte, at de har en medarbejder ansat i Sydhavnen, som faciliterer, at de mange instanser omkring en beboer mødes, fx politi, læge/psykiatri, kommunen mv. Denne netværkstilgang kan hjælpe med at løse problemerne med den rette støtte til den enkelte beboer. AKB, København vil gerne løfte denne opgave over til kommunen, som de mener er den rette til at varetage dette.

Teknik- og Miljøforvaltningen spurgte, om Fagligt Forum under udlejningsaftalen kan løse noget. Socialforvaltningen, der er med i Fagligt Forum, vil bringe det op der.

AKB, København spurgte Socialforvaltningen om, hvordan man undgår, at andre afdelinger får samme problematik, som afdelingerne på forebyggelseslisten. Især i Øbrohus og Jagtvejsskarréerne er udviklingen også bekymrende.

Socialforvaltningen svarede, at den socioøkonomiske gennemgang der er sat i værk, vil kunne understøtte, at de har et bredere blik for at undgå, at der opstår samme udvikling andre steder.

Sammenfattende kunne boligorganisationen og kommunen konkludere, at der fortsat skal tages skridt for at opnå gode løsninger for alle parter.

5.2 Henlæggelsespolitik

Boligorganisationen har vedtaget en ny henlæggelsespolitik, som sætter et nyt og væsentligt højere minimumskrav til henlæggelsesniveauet per kvm. Minimumskravet er steget fra 130 kr. pr. kvm. til 225 kr. pr. kvm.

Jf. politikken vil organisationsbestyrelsen årligt blive præsenteret for afdelinger, hvis henlæggelsesniveau ligger under minimumskravet. På baggrund af en vurdering af afdelingernes huslejeniveau og vedligeholdelsesstand, vil organisationsbestyrelsen tage stilling til om henlæggelsesniveauet skal hæves til minimumskravet for det kommende budgetår. Boligorganisationen ønsker en drøftelse af tilfælde, hvor der opstår budgettvister på baggrund af minimumskravet.

AKB, København oplyste supplerende, at KAB's Bygningsservice (se pkt. 5.3) forhåbentlig giver en kvalificeret tilgang til, om der

bliver henlagt nok, og om ejendommene bliver vedligeholdt. Mange af afdelingerne har allerede et pænt henlæggelsesniveau, mens andre afdelinger ikke henlægger tilstrækkeligt og derfor må forvente en større lejestigning. Plejehjemmene har ret lave henlæggelser.

Kommunen anerkendte, at AKB, København har opdateret og vedtaget henlæggelsespolitikken. Kommunen gav udtryk for, at det er vigtigt, at der henlægges tilstrækkeligt, også selv om det betyder en højere husleje og flere budgettvister. Kommunen opfordrede AKB, København til at inddrage Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, når der er tale om plejeboliger.

Kommunen vil bestræbe sig på at afgøre budgettvister så hurtigt det kan lade sig gøre. Kommunen vil kigge på arbejdsgangen og forberede sig på, at der kan komme væsentligt flere budgettvister, når henlæggelserne hæves.

5.3 Bygningsservice og FM-systemer

AKB, København har besluttet sig for at deltage med en testafdeling i KAB's nye ydelse Bygningsservice. Lundtoftegade - AKB, Københavns største afdeling - bliver en del af Bygningsservice i hele 2025.

Bygningsservice skal give en ensartet og mere databaseret service-ring af bygninger og en fælles standard for vedligehold. Dette sker gennem først en dybere analyse af det reelle vedligeholdelsesbehov med bl.a. en gennemgang og tilretning af afdelingens PPV-plan på baggrund af granskningsrapporter, bygningsgennemgange, energimærker og EVK-rapporter.

Henlæggelser og finansiering bliver analyseret og indarbejdet, og der skabes et kvalificeret overblik over bygningernes vedligeholdelsestilstand samt omfanget af opgaver.

Parallelt med, at Lundtoftegade er testafdeling i Bygningsservice, vil der være et forløb, som skal sikre at resten af driftsorganisationen får del i den nye viden, som Bygningsservice giver. Det skal sikre en fælles standard for vedligehold på tværs af alle boligafdelinger. Boligorganisationens henlæggelsespolitik vil sideløbende blive justeret, så den afspejler læringen fra Bygningsservice. Det betyder, at en justeret version af henlæggelsespolitikken vil blive vedtaget i 2026.

AKB, København oplyste, at KAB vil overtage udførelsen af de mellemstore vedligeholdelsesopgaver. De små opgaver løses fortsat lokalt af driften i afdelingerne, mens de store opgaver vil blive varetaget af KAB's byggeafdeling.

AKB, København fortalte, at tidshorisonten for PPV-planerne bliver længere end 30 år.

Kommunen tilkendegav, at det er spændende at følge arbejdet med Bygningsservice.

5.4 Godkendelse af ansøgning Karré 3

AKB, København er glade for at ansøgningen om vinduesudskiftningen i Frederiksholm Karré 3 nu er godkendt, så udskiftningen kan påbegyndes.

I AKB, København er der mange afdelinger med behov for tilsvarende udskiftning. Forventningen er, at processen som Frederiksholm Karré 3 har været igennem, vil gøre ansøgningsprocessen vedrørende fremtidige udskiftninger i andre afdelinger smidigere. AKB, København oplyste, at de forventer at have mere end 10 sager om vinduesudskiftning i de kommende år.

Boligorganisationen har ikke hørt yderligere ang. vinduesguiden og antager at den ikke er gældende.

Kommunen oplyste, at Vinduesguiden vil blive indstillet til godkendelse af Teknik- og Miljøudvalget, og at den forventes at være gældende også i fremtidige sager.

AKB, København udtrykte, at vinduesguiden stiller urimelige krav, da dokumentationsprocessen kan være lang og omkostningsfuld for beboerne. AKB, København udtrykte også et ønske om, at der kunne være en form for differentiering af dokumentationskravene, og om at kommunen kunne være mindre strikse med kravet om ekstern dokumentation, da det også kan være dyrt for beboerne. Mange afdelinger med høj SAVE-værdi har ikke de oprindelige vinduer længere, men nogle dårlige vinduer fra 1980'erne med en forventet holdbarhed på 30 år.

Kommunen understregede, at det er vigtigt, at afdelingerne vedligeholder deres vinduer, også selv om de er fra 1980'erne. Behovet for udskiftning af vinduer i 10 afdelinger forekommer højt.

Hertil oplyste AKB, København, at der er andre problematikker såsom varme- og lydisolering, der øger behovet for udskiftning af vinduer.

Kommunen bemærkede, at andre boligorganisationer har været tilfredse med den gældende vinduesguide. Vinduesguiden er efter kommunens opfattelse en måde at tydeliggøre, hvad praksissen er. Når vinduesguiden bliver besluttet politisk, vil forvaltningen sende den ud til boligorganisationerne.

5.5 Legionellabekæmpelse

Pr. 1. januar 2025 er der kommet ny bekendtgørelse for legionellabekæmpelse. I forbindelse med at en række af AKB, Københavns plejehjem og plejecentre har fået tilbudt midler af kommunen til håndtering af legionella, er der nu internt igangsat en proces omkring risikovurdering af konsekvenser for de tekniske installationer og adfærd. Det sker i et samarbejde med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Socialforvaltningen. AKB, København ønsker at drøfte dette med kommunen.

AKB, København forventer, at kommunen sørger for at orientere plejehjemmets ansatte i forhold til de nye arbejdsgange ifm. legionellabekæmpelse.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen oplyser, at de tager legionella meget alvorligt. Det er plejehjemspersonalets opgave at sørge for, at vandet bliver tændt indimellem. Det er KAB's opgave at sørge for, at de tekniske installationer er i orden. På fx Sølund er der lavet en retningslinje til personalet. Sundheds- og Omsorgsforvaltningen vil gerne høre, hvis boligorganisationen oplever problemer på plejehjemmene.

AKB, København oplyser, at de er i gang med at etablere et netværk på tværs af flere forskellige boligorganisationer for at drøfte udfordringen.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen foreslår, at de eventuelt kan samarbejde med netværket om, hvordan de skal formidle de nye arbejdsgange til beboerne på plejehjemmene. Det er også aktuelt at drøfte, hvordan man håndterer ældreboliger, der ikke er plejehjem, som fx Tranehavegård.

AKB, København vil lave en liste over boliger, der er omfattet af problematikken, og AKB, København vil sørge for at sætte netværket op med deltagelse af Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, SAB, 3B og AKB, København.

6. Øvrige emner fra kommunen

6.1. Fremadrettet proces i Øbrohus' renovering og fortætning

Kommunen ønskede en orientering om status og videre proces for sagen.

AKB, København og kommunen drøftede de overordnede støtte-regler og rammer. Det blev aftalt, at der skulle holdes et opfølgende møde mellem KAB's projektleder og sagsbehandleren i Almene Boliger, hvor rammerne og den videre proces afklares.

6.2. Aktive stueetager i Lundtoftegade

Kommunen ønsker en orientering om, hvad status er for at aktivere lokaler til erhvervsaktiviteter.

AKB, København fortæller, at det fortsat er ønsket at gennemføre projektet. Det ser dog umiddelbart ikke ud til at afdelingens økonomi kan finansiere projektet. Det er derfor sat på pause indtil eventuel ekstern finansiering bliver en mulighed.

Kommunen afventer en tilbagemelding fra AKB, København, når AKB, København har et overblik over, hvordan omdannelsen skal ske.

7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

Kommunen har, som en del af basisstyringsdialogen 2024, foretaget en kritisk gennemgang af AKB, Københavns regnskab 2023. Brev herom blev fremsendt til AKB, København den 5. februar 2025.

Tilsynet har følgende overordnede bemærkninger til regnskabet:

- Boligorganisationen skal have større fokus på likviditetsbudgetterne, da revisor har bemærket flere afdelinger, har ikke uvæsentlige manglende henlæggelser.
- Boligorganisationen skal have fokus på henlæggelser, da flere afdelinger har lave henlæggelser.
- Boligorganisationen har en del afdelinger, der har været røde i mere end 3 år. Der er kommet flere røde afdelinger til. Boligorganisationen bør derfor have fokus på effektivitet.

AKB, København svarede på kommunens brev i mail af 24. februar 2025.

Boligorganisationen har vedtaget en ny henlæggelsespolitik, som sætter et nyt og væsentligt højere minimumskrav til henlæggelsesniveauet per kvm. Minimumskravet er steget fra 130 kr. pr. kvm. til 225 kr. pr. kvm.

Det betyder, at selskabet har fokus på alle afdelinger, der ligger under 225 kr. kvm og ikke kun dem der ligger under 150 kr. pr. kvm.

Alle afdelinger der ligger under minimumskravet skal enten stige til minimumskravet i år eller stige med 25 kr. årligt, indtil de ligger på 225 kr. pr. kvm. Der er derved et skærpet fokus på henlæggelser i selskabet.

Henlæggelsespolitikken er særskilt drøftet under punkt 5.2.

Selskabet formået at holde de afgrænsede driftsudgifter og huslejen i ro siden 2014, hvilket har givet mulighed for at hæve henlæggelserne og betyder, at henlæggelserne på tværs af selskabet er steget med 42 % (17.400 kr. pr. bolig). Herudover besluttede selskabet den 27. maj 2024, at merindtægten på renter lægges på henlæggelserne.

Vedrørende de røde afdelinger bemærker boligorganisationen, at der er 10 afdelinger, der har været røde 3 år i træk. 7 af de 10 boligafdelinger er små afdelinger med ældreboliger, hvor modellen ifølge effektiviseringsenheden ikke er velegnet.

De 3 afdelinger med familieboliger er alle meget små afdelinger, og kan derfor have en særlig omkostningsstruktur. Samlet er det kun ca. 100 ud af AKB, Københavns ca. 7.400 familieboliger, som er røde.

AKB, København anførte, at benchmarkmodellen ikke tager hensyn til de 7 udgiftsposters meget forskellige størrelse/vægt, hvilket er en stor svaghed. Og derfor kan modellen – i modsætning til Landsbyggefondens benchmarkmodel for de afgrænsede driftsudgifter –

godt identificere "røde" boligafdelinger, selv om afdelingen samlet for de 7 poster, ikke har høje udgifter.

AKB, København har generelt stor fokus på effektiviteten i alle deres afdelinger.

8. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev følgende aftaler indgået:

- AKB, København vil etablere et netværk mellem Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, AKB, København, SAB samt 3B om de københavnske plejeboliger og botilbud.
- AKB, København kontakter Almene Boliger for en dialog og afklaring af proces og tidsplan for renovering og fortætning af Øbrohus.