



Referat styringsdialog 2024 - med Boligkontoret Danmark og Københavns Kommune

MØDEDATO: 30. APRIL 2025

TID: KL.12.00-12.50

STED: NJALSGADE 13, LOK. 5030

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark

Fra Københavns Kommune:

- Halla Hasan, Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Pegah Dehestani, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Freja Luna Kristiane Lindblom, Projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

18. august 2025

Sagsnr.
2024-0116110

Dokumentnr.
2024-0116110-5

Sagsbehandler
Pegah Dehestani

Dagsorden

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for Boligkontoret Danmarks helhedsplaner fremadrettet
4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
5. Boligkontoret Danmarks indmeldte emner
6. Boligkontoret Danmarks indberetning af egenkontrol iht. vejledning
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig selv. Lars Lehmann havde meldt afbud og var dermed ikke blandt de fremmødte. Mødeleder, Pegah Dehestani, gjorde opmærksom på, at styringsdialog 2024 tog udgangspunkt i regnskabsbreve for hhv. 2022 og 2023.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. På styringsdialog 2023 blev der indgået aftale om, at Boligkontoret Danmark fremover vil have fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives. Til dette indledte

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Boligkontoret Danmark med at oplyse, at det komplicerer situationen for dem, at Københavns Kommune er den eneste kommune som efterspørger egenkontrollen. Boligkontoret Danmark gjorde derudover opmærksom på, at det for boligselskaberne kan være vigtigt at bevare dele af det etablerede system, som fungerer i denne henseende. Kommunen spurgte ind til, om et muligt standardiseret format for egenkontrollen kunne være en løsning. Boligkontoret Danmark fulgte op med, at de allerede fra i år ville forsøge at revidere egenkontrollen.

Derudover blev der fulgt op på revisionen af generelle IT-kontroller vedrørende regnskabsaflæggelsen. Hertil svarede Boligkontoret Danmark at de på baggrund af tidligere års revision regnede med en kontinuerlig udvikling af egne IT-kontroller. De gjorde også opmærksom på det stigende behov for mere IT-sikkerhed og bekræftede, at der er løbende dialog med revisor omkring sikkerheden.

Kommunen tog Boligkontoret Danmarks forklaring til efterretning.

3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet (12.10-12.20)

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.

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.

Kommunen ønskede at drøfte de nye driftsstøttereglers påvirkning af boligorganisationens drift. Hertil nævnte Boligkontoret Danmark, at der ingen helhedsplaner var for afdelingerne i København. Der var dog flere helhedsplaner for afdelinger i resten af landet. Boligkontoret Danmark lagde generelt vægt på forskellen mellem afdelingerne. Forskellene skyldes den store spredning og variation, der er at finde i afdelingerne. Hvor det var muligt, ville Boligkontoret Danmark gerne lave helhedsplaner, og de påpegede, at de nye driftsstøtteregler ikke havde en større indvirkning på dette.

¹ Se: Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. [Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

Boligkontoret Danmark har også fokus på henlæggelser. Boligkontoret Danmark præsenterede kommunen for en løbende problematik mht. de enkelte afdelinger. Boligkontoret Danmark oplever, at der visse steder kan være en problematik om, at henlæggelser ikke blev forbrugt i de relevante budgetår. Boligkontoret Danmark fortalte, at der i den forbindelse med implementering af et nyt it-værktøj til PPV-planlægningen er fokus på henlæggelser og iværksættelse af aktiviteter fra PPV.

Kommunen tog Boligkontoret Danmarks forklaring til efterretning.

4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold (12.20-12.30)

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.

HOFOR vil 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 spurgte ind til, hvordan klima- og energitiltag indgår i arbejdet med drift og vedligehold.

På mødet fortalte Boligkontoret Danmark, at de havde drifts- og energikontrol som et opmærksomhedspunkt, og at der løbende var dialog med afdelingerne mht. energimærkning. Boligkontoret Danmark fortalte også, at alle fire boligorganisationer havde energikontrol, herunder Statsbanepersonalets Andelsboligforening der kun havde energikontrol

for afdelingen i Vanløse. Boligkontoret Danmark fortalte, at deres energitekniker løbende holdt øje med forbedringspunkter.

Kommunen spurgte yderligere ind til de mindre afdelinger. Boligkontoret Danmark meldte, at der løbende var fokus på samdrift, hvor det var relevant, og hvor der var et ønsket fra afdelingerne. Boligkontoret Danmark forklarede herudover, at driftsplanerne var vigtige ift. deres måde at tænke bæredygtighed ind i styringen af boligselskaberne.

Boligkontoret Danmark beskrev, hvordan demografiske, geografiske samt individuelle præferencer spiller ind i overgangen til mere bæredygtige tiltag i afdelingerne. Der blev lagt vægt på, hvordan dette medfører store forskelle mellem afdelingerne.

Til slut spurgte kommunen ind til Boligkontoret Danmarks overvejelser mht. Energispring og efteruddannelsesmuligheder.

Energispring er et partnerskab, hvori der samarbejdes om at reducere energiforbruget i bygningerne for parterne i København. Heri indgår tilbud om værktøj og uddannelse der står til rådighed for interesserede parter. Boligkontoret Danmark tog kommunens tilbud til efterretning med betænkeligheder ift. relevansen for de mindre afdelinger.

5. Boligkontoret Danmarks indmeldte emner

Boligkontoret Danmark havde ingen indmeldte emner til mødet.

6. Boligkontoret Danmarks indberetning af egenkontrol iht. vejledningen (12.30-12.35)

- Opfølgning på Boligkontoret Danmarks fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Boligkontoret Danmarks indberetning af egenkontrol. Sammenstillet med regnskabsår 2022, var der en udbedring af prioritet 1. forhold efter tidligere bemærkninger. Prioritet 2. forhold manglede udbedring, og Boligkontoret Danmark oplyste, at de var opmærksomme på forholdet, og det ville blive udbedret løbende.

Det fremgik på mødet, at Boligkontoret Danmark oplevede overskud i forbindelse med indkøbsaftaler. Boligkontoret Danmark oplyste, at overskuddet ville fremgå af regnskab 2025. I forbindelse med indkøbsaftaler fortalte Boligkontoret Danmark, at der anvendes et centralt indkøbssystem.

Kommunen åbnede dialogen om effektivisering af afdelingerne mhp. at reducere antallet af røde afdelinger. Boligkontoret Danmark var enig i kommunens bemærkning. De gjorde opmærksom på, at de som administrationsselskab tilstræber målrettet arbejde med effektiviseringstiltag mht. driften af boligselskaberne. Boligkontoret Danmark kunne på mødet fortælle, at de havde til hensigt at ændre formatet af egenkontrollen. Kommunen lagde vægt på at effektiviseringstiltag for afdelingerne fremover tydeligt fremgik af egenkontrollen.

Der var enighed om at tage et ekstra møde vedrørende fremtidig indberetning af egenkontrollen.

7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser (12.35-12.45)

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået Boligkontoret Danmarks tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 og 2023 samt effektiviseringsindsatsen.

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

- Boligkontoret Danmark har arbejdet på forbedringer af IT-sikkerheden, men har fortsat opmærksomhedspunkter i forbindelse med kontrollen af IT-systemet.
- Samarbejdsaftaler i den eksterne forvaltning står for et tab for regnskabsåret 2022 og Boligkontoret Danmark opfordres til at have særligt fokus på at mindske risikoen for fremtidige tab.
- I henhold til sideaktivitetsbekendtgørelsen mangler der afklaring om overskuddet fra 2023.
- Boligkontoret Danmark skal fortsat arbejde på at få reduceret lejeledigheden og antallet af røde afdelinger. Boligkontoret Danmark arbejder generelt tilfredsstillende med generelle effektiviseringsbestræbelser, men de administrerede boligorganisationer mangler specifikke mål, deres effektiviseringsbestræbelser er svære at få øje på og der mangler 4-årige måltal for flere boligorganisationer.

I Almenboligaftalen, indgået mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune, er parterne enige om at sætte fokus på, om der henlægges tilstrækkeligt for derigennem at sikre en rimelig huslejudvikling. Derfor har Københavns Kommune i år valgt at sætte særligt fokus henlæggelser til styringsdialogmødet.

Via styringsdialogen har kommunen haft fokus på at hæve henlæggelserne hos afdelinger, der henlægger mindst. Igennem en

årrække har kommunen haft fokus på afdelinger, der henlægger under 130 kr. pr. m² pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m² pr. Dette svarer til de ca. 18 % af afdelingerne, der henlægger mindst.

Drøftelse vedr. afdelinger i Boligkontoret Danmark, der henlægger under 150 kr. pr. m² (konto 120).

På mødet ønsker kommunen at sætte fokus på de afdelinger, som umiddelbart henlægger lavt og om henlæggelsesniveauet ud fra Boligkontoret Danmarks og granskers vurdering er tilstrækkeligt.

Kommunen indledte med de lave henlæggelser for hhv. Statsbane-personalets Andelsforening, Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab og Boligselskabet Hareskovgård. Kommunen var tilfreds med de gennemsnitlige henlæggelser, men spurgte ind til forskellene mellem afdelingerne. Boligkontoret Danmark nævnte mulige datafejl, som begrundelse for henlæggelsesniveauet i afdelingerne, og ville se til, at problemet udbedres. Boligkontoret Danmark nævnte også uligheden i størrelsen på afdelingerne, og driften mellem afdelingerne, som en forklaring på forskellen i henlæggelser. Kommunen spurgte ind til mulige løsninger. Boligkontoret Danmark havde særligt fokus på det videre arbejde med PPV'en, der skulle være retvisende. Boligkontoret Danmark fortalte i den forbindelse om deres udvikling af et nyt byggestyringsredskab.

Kommunen tog Boligkontoret Danmarks forklaring til efterretning.

8. Opsamling på mødets aftaler (12.45-12.50)

Det blev aftalt,

- at Boligkontoret Danmark vender tilbage til kommunen angående møde om egenkontrol med Almene Boliger, hvor Boligkontoret Danmark med fordel kan strømline formatet på egenkontrollen, når de skal revidere egenkontrollen for boligorganisationerne.