



Referat styringsdialog 2023

MØDEDATO 28. SEPTEMBER 2023

TID 13.00-14.30

STED NJALSGADE 13, GRÅBRØDRE TORV

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Pia von Benzon, Organisationsbestyrelsesformand, Danske Funktionærers Boligselskab
- Henrik Schram, Organisationsbestyrelsesmedlem, Danske Funktionærers Boligselskab
- Carsten Pedersen, Kundechef, Danske Funktionærers Boligselskab

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Loubna Tahri, Sagsbehandler, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Silke Mathilde Falkenberg, Projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

29. september 2023

Sagsnummer
2022-0402033

Dokumentnummer
2022-0402033-15

1. Velkommen

Der blev budt velkommen til mødet og deltagerne præsenterede sig selv.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022

På mødet blev der fulgt op på aftaler indgået på styringsdialogen 2022. Følgende aftaler blev drøftet:

- DFB indsender snarest muligt en rapport om egenkontrol (Pkt.4)
- DFB sender en redegørelse fra byggeafdelingen af sagen Ved Amagerbanen (Pkt. 5b)
- Kommunen fremsender excel-ark om boligoplysninger (Pkt. 6)
- DFB gennemgår BBR-oplysningerne inden næste styringsdialog (Pkt. 6)

DFB havde ikke indsendt en rapport om egenkontrol, som det blev aftalt på styringsdialogen i 2022. Boligorganisationen forklarede, at det skyldes, at Domea er ved at udarbejde et egenkontrollsystem, som endnu ikke er færdigt.

Det blev aftalt, at DFB indsender en rapport om egenkontrol inden styringsdialogen 2024. Denne drøftes på styringsdialogen 2024.

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Der var enighed om, at de øvrige aftaler er effektueret.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer

Kommunen ønskede at drøfte boligorganisationens anvendelse af kommunens puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer.

Boligorganisationen er opmærksom på puljerne og er positivt stemt over for dem, men fremhævede, at det er svært at finde ressourcer til at søge puljerne og efterfølgende anvende midlerne. Man har dog en forventning om, at Domea.dk som byggeadministrationsselskab søger en række af disse puljer, når det er relevant i byggesagerne.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning og anbefalede, at DFB undersøger om det er muligt, at Domea.dk søger puljerne på vegne af DFB.

4. Boligorganisationens indmeldte emner

Danske Funktionærers Boligselskaber havde ikke indmeldt emner til styringsdialogen.

5. Sommerlyst

Københavns Kommune ønsker at drøfte nedenstående to punkter vedrørende afdeling 9362 Sommerlyst:

Der blev den 2. december 2022 indgivet en ansøgning om forbedring af køkkener under den kollektive råderet, jf. § 37 b. med begrundelsen, at der ønskes "en anden stil og indretning" til trods for køkkenerne blot er 6 år gamle.

Der blev i 2023 indgået aftale om køb af parkeringskælder uden godkendelse fra Københavns kommune. Erhvervelse af ejendomme kan kun ske med kommunalbestyrelsens godkendelse, jf. almenboligloven § 26. Vi kan se, at DFB, afd. 9362 Sommerlyst ikke havde ansøgt om kommunens godkendelse af erhvervelsen af p-kælderen.

Kommunen ønskede en redegørelse for begge sager.

Man lagde ud med at drøfte sagen om køb af parkeringskælder.

DFB understregede, at der ikke er indgået en bindende købsaftale om køb af parkeringskælderen. Boligorganisationen forklarede, at man er klar over, at denne typer sager kræver kommunalgodkendelse, og at den manglende ansøgning skyldes en fejl i arbejdsgangen. Som det ser ud nu, går man ikke videre med sagen. Der er dog stadig interesse fra afdelingens side i at købe parkeringskælderen, hvis prisen falder - f.eks. hvis den går på auktion grundet

nuværende ejers konkurs. Boligorganisationen er indforstået med, at det i så fald kræver kommunal godkendelse.

Kommunen gjorde opmærksom på, at det var væsentligt, at boligorganisationen havde en forretningsgang, der sikrede, at man ikke risikerer at indgå en købsaftale, som ikke efterfølgende kan godkendes af kommunen.

Efterfølgende drøftede man ansøgningen om forbedring af køkkener under den kollektive råderet.

DFB forklarede, at der var et ønske fra beboernes side om at udskifte køkkener, da flere beboere var utilfredse med køkkenernes æstetik. Boligorganisationen var opmærksom på, at ansøgningen sandsynligvis ikke ville blive godkendt, men af hensyn til beboernes ønske og beboerdemokratiet, indsendte man alligevel en ansøgning.

Kommunen noterede sig boligorganisationens forklaring. Kommunen understregede, at man finder det u hensigtsmæssigt i forhold til bæredygtighed, hvis der skiftes køkkener efter så få år som det var tilfældet her.

Boligorganisationen erklærede sig enig og påpegede, at hvis man havde fået sagen for i dag, ville man i højere grad være tilbageholden med at opfylde beboernes ønske af hensyn til bæredygtighed.

6. Arbejdskapitalen og Dispositionsfonden (13.40-13.50, 10 min)

Københavns Kommune ønskede at drøfte arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

DFB lagde ud med at redegøre for udviklingen i dispositionsfonden. Boligorganisationen fortalte, at man har mange byggesager i gang, hvilket er med til at forklare udviklingen i dispositionsfonden. Man er dog opmærksom på udviklingen. DFB har fra dispositionsfonden henlagt en risikopulje til håndtering af eventuelle tab i byggesagerne.

Kommunen noterede sig boligorganisationens forklaring.

Efterfølgende drøftede man arbejdskapitalen.

Kommunen fremhævede, at arbejdskapitalen er lav, og ønskede at vide om boligorganisation havde kommentarer til det.

DFB oplyste, at man er opmærksom på den lave arbejdskapital, men at der er fokus på det i budgetterne for 2024, herunder ved at afdelingerne indbetaler beløb til arbejdskapitalen.

7. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger (13.50-14.00, 10 min)

Københavns Kommune har valgt at udbetale grundskyldstilskud til kollegier og ungdomsboliger i kommunen for at bidrage til en lavere husleje for målgruppen. Kommunen oplever, at flere boligorganisationer glemmer at søge om tilskuddet eller glemmer at indsende dele af ansøgningsmaterialet. Det ønsker man at sætte fokus på, og drøfte om der er tiltag, som kan forbedre ansøgningsprocessen.

DFB spurgte om kommunen havde oplevet, at boligorganisationen ikke havde indsendt al ansøgningsmaterialet.

Kommunen oplyste, at man flere gange havde oplevet at måtte rykke DFB for fremsendelse af ejendomsskattebilletterne, og at enkelte afdelinger slet ikke havde søgt om grundskyldstilskud.

Det blev aftalt, at boligorganisationen følger op på det manglende ansøgningsmateriale samt de afdelinger, der ikke har ansøgt om grundskyldstilskud.

Kommunen ønskede at vide om boligorganisationen havde forslag til forbedring af ansøgningsprocessen.

DFB oplyste, at man vil undersøge hvordan processen kan forbedres og derefter vende tilbage til kommunen.

8. Basisstyringsdialog for 2023(14.00-14.05, 5. min)

I forbindelse med styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 eller 2021/2022 samt effektiviseringsindsatsen.

I forbindelse med basisstyringsdialogen, har kommunen gjort opmærksom på, at flere af boligorganisationens skema C-sager mangler en revisorgodkendelse at det kostægte byggesagshonorar.

DFB tilkendegav, at det også var i boligselskabets egen interesse, at der foretages revisorerklæringer, der erklærer byggesagshonorarets kostægtehed med henblik på at sikre, at der kun betales for den ydelse, der er leveret i den konkrete sag.

På styringsdialogen blev det aftalt, at DFB følger op på skema C-sagerne og får udarbejdet revisorerklæringer, der erklærer byggesagshonorarets kostægtehed.

9. Opsamling: Mødets aftaler (14.05-14.10, 5min)

På styringsdialogen 2023 blev indgået følgende aftaler:

- DFB indsender snarest muligt en rapport om egenkontrol. Denne drøftes på styringsdialogen 2024.
- DFB får fulgt op på de ungdomsboliger, hvor man endnu ikke har fået ansøgt om grundskyldstilskud, samt ufærdige ansøgninger, hvor der mangler at blive indsendt ejendomsskattebilletter.
- DFB undersøger hvordan kommunen eventuelt kan forbedre ansøgningsprocessen til grundskyldstilskud til ungdomsboliger, og vender tilbage til med eventuelle forbedringsforslag.
- DFB fremsender revisorerklæringer, der erklærer byggesagshonorarets kostægtighed i skema C-sager, hvor det mangler.

Der blev sagt tak for i dag og mødet blev ophævet.