



Dagsorden styringsdialog 2024 - med Danske Funktionærers Boligselskab og Køben- havns Kommune

Mødedato 3. oktober 2024

Tid 10.00-11.30

Sted Njalsgade 13

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Carsten Pedersen, Kundechef, DFB
- Pia Von Benzon, Formand, DFB
- Henrik Schram, Bestyrelsesmedlem, DFB

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Halla Hassan, Chefkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Aisha Hussain, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, Projektmedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen

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
6. Dispositionsfond og arbejdskapital
7. Overdragelse af afdelinger til andre boligorganisationer
8. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
9. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede dem selv.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2023

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

24. september 2024

Sagsnr.
2024-0116108

Dokumentnr.
2024-0116108-1

Sagsbehandler
Aisha Hussain

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- DFB indsender snarest muligt en rapport om egenkontrol. Stadig i gang med at udvikle en rapport om egenkontrol.
- 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.

På mødet gennemgik boligorganisationen og kommunen de aftaler de havde indgået på sidste års styringsdialog. Boligorganisation nævnte, at de stadig ikke har indsendt en rapport om egenkontrol, og at de er stadig i gang med at udvikle den. Det forventes, at den vil blive indsendt i november. Det blev også nævnt, at boligorganisations revisor (BDO) også ville have egenkontrol som fokuspunkt for regnskabet 2024/2025, hvorfor det blev aftalt, at egenkontrol ikke skulle blive et fokuspunkt på næste års styringsdialog.

I forhold til punktet om manglende indsendelse af ejendomsskattebilletter, havde kommunen et indtryk af at der ikke var blevet indsendt ejendomsskattebilletter for alle afdelinger. Til dette svarede DFB, at de havde fået sendt dem den 21. maj, men har siden da ikke hørt tilbage. Kommunen opfordrede derfor til at tage kontakt til Helle Hinsch for at få det afklaret.

- DFB undersøger hvordan kommunen eventuelt kan forbedre ansøgningsprocessen til grundskyldstilskud til ungdomsboliger, og vender tilbage til med eventuelle forbedringsforslag.
 - Dette punkt er gennemført af boligorganisation.
- DFB fremsender revisorerklæringer, der erklærer byggesagshonorarets kostægtighed i skema C-sager, hvor det mangler
 - Boligorganisationen fortalte, at det har været en lang proces, men at de forventede at fremsende revisorerklæring inden udgangen af oktober.

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 nedgående aftrappingsprofil. 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 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.

Boligorganisationen bedes på mødet fremlægge, hvilken betydning man vurderer, at de nye støtteregler har for boligorganisationen fremtidige helhedsplaner, herunder:

- Hvilke helhedsplaner har boligorganisationen planer om skal have skema A inden for de kommende 3 år?
- Er boligorganisationens dispositionsfond, arbejdskapital og boligorganisationens økonomi generelt robust nok, i forhold til kravet om øget egenfinansiering?
- Hvilken betydning vurderes de nye regler om flad driftsstøtte, ensartet beboerbetaling mv. at få for de fremtidige helhedsplaner?
- Henlægges der tilstrækkeligt til vedligehold i afdelingerne, så udgifterne til arbejder i en evt. helhedsplan holdes nede?

På mødet blev det nævnt, at boligselskabet på nuværende tidspunkt ikke har nye helhedsplaner på vej i København og påvirkes derfor ikke af de nye driftsstøtteregler. Boligselskabet har primært nybyggeri i

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 \(lbf.dk\)](#)

København. Boligselskabet nævnte dog, at deres største fysiske helhedsplan er i Høje Taastrup.

Herefter spurgte kommunen ind til boligselskabets henlæggelser samt vedligehold. Boligselskabet fortalte, at det generelt går godt, men at de sagtens kan bruge flere penge på henlæggelser og DV-planer, da der er afdelinger der henlægger mindre end hvad der er hensigtsmæssigt. Boligselskabet tilføjede også, at granskningsrapporterne er et godt værktøj, og at de tager hvad der står i rapporterne seriøst. Derudover nævnte boligselskabet, at de har en fysisk helhedsplan på vej i Frederikssund kommune. Den følger dog de gamle regler for fysiske helhedsplaner.

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.

Det forventes, 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.

Boligorganisationen bedes på mødet fortælle om, hvordan klima- og energitiltag indgår i deres arbejde med drift og vedligehold, herunder:

- Bliver energimærkernes konkrete forslag til rentable tiltag fx indarbejdet i PPV-planer

- Er boligorganisationerne opmærksomme på overgangen til lavtemperatur fjernvarme og indgår evt. tilpasninger af varmecentraler mv. i deres vedligeholdelsesplaner?

På mødet, fortalte boligselskabet, at de er klar over at der er krav der skal imødekommes. Hertil blev det tilføjet, at de jævnligt vil undersøge mulighederne for genanvendelse/bæredygtighed af byggematerialer, men samtidigt også foretage en afvejning mellem prisen og gennemførelse af projektet. Boligselskabet ville også undersøge muligheder for solceller i de forskellige afdelinger.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

Boligorganisationen havde ingen emner de ville drøfte på mødet.

6. Dispositionsfond og arbejdskapital

Kommunen ønsker en drøftelse af DFB's økonomiske robusthed ift. trængte afdelinger og byggerisiko. DFB bedes redegøre for udviklingen de kommende 10 år i den disponible del af dispositionsfonden og arbejdskapitalen og inddrage forhold der vil påvirke egenkapitalen.

På mødet, spurgte kommunen ind til DFB's økonomiske robusthed i forhold til trængte afdelinger og byggerisiko. Prognosen for DFB's udvikling i dispositionsfond over de næste 10 år går næsten i 0 omkring 2026/2027. Til dette svarede boligselskabet, at de stadig afventer en afklaring omkring Landsbyggefondens støtte. Det store dyk i dispositionsfonden drejer om afdelingen Gadehavegård. Boligselskabet tilføjede hertil, at deres dispositionsfond har 10 millioner, som er disponeret, og forventes at skulle dække samtlige byggesager i selskabet.

Kommunen spurgte også ind til, om boligselskabet havde planer om at nedtone deres byggeaktiviteter. Til dette svarede boligselskabet, at de i højere grad er optaget af risikostyring i forbindelse med byggesagerne, og at de er i dialog med Domeas byggeafdeling omkring nybyggerierne.

7. Overdragelse af afdelinger til andre boligorganisationer

DFB har tidligere overdraget boligafdelinger til andre boligorganisationer. Kommunen ønsker en drøftelse af, hvordan boligorganisation ser deres organisation fremover. Herudover ønsker Kommunen at blive inddraget tidligere, når DFB overdrager afdelinger til andre boligorganisationer.

Boligselskabet fortalte, at der er fokus på at have afdelinger i Københavns området samt Nordsjælland. Hertil tilføjede de, at når frasalget af Holbæk afdelingen er gennemført, vil det betyde, at selskabet er centraliseret i Københavns området og driftscentrene dermed har en sammenhæng. Til dette svarede kommunen, at det er fornuftigt at have overvejelser om hvor i landet boligselskabet gerne vil have afdelinger.

Kommunen påpegede overfor boligselskabet, at de fremover gerne vil være tidligere orienteret om overdragelsessagerne. Boligselskabet noterede dette, men mente at det fremover ikke ville blive relevant, da de forventer ikke at overdrage yderligere.

8. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

Det blev aftalt, at regnskabsbrevet eftersendes, og at drøftelsen foretages skriftligt, hvis det bliver relevant.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev igen aftalt, at ejendomsskattebilletterne skal eftersendes.