



## Referat styringsdialog 2024 - med Domea København og Københavns Kommune

**MØDEDATO** 10.10.24

**TID** 13.00-14.30

**STED** LOK. DANTES PLADS, NJALSGADE 13

### Mødedeltagere:

Fra boligorganisationen:

- Villy Brejning, formand/OB
- Preben Stampe Rasmussen, næstformand/OB
- Uffe Andreasen, Regionsdirektør Øst
- Michael Hjorthøj, kundechef

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Agnes Nilsson, Teamchef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, studentermedhjælp, 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. Boligorganisationens indmeldte emner
  - 5.1 Renovering af Peder Lykke
  - 5.2 Ungdomsboliger på Østerbro
6. Emblasgade
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

### 1. Velkommen

Der blev budt velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

### 2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På sidste års styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

- Domea København indkalder til møde vedrørende Orienten og fremsender notat herom (skriftlig redegørelse).

**10. oktober 2024**

Sagsnr.  
2024-0116105

Dokument nr.  
2024-0116105-10

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

- Domea København fremsender notat om effektive indkøb
- Vedrørende Gudenåvej sender Domea København først notat om sagen, og hvis nødvendigt afholdes der et møde.
- Domea København eftersender BBR-oplysninger til kommunen.

Der blev fulgt op på aftalerne fra sidste år, som alle er gennemført.

### **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.<sup>1</sup>

Boligorganisationen var forud for mødet blevet bedt om at vurdere, hvilken betydning de nye støtteregler har for boligorganisationens fremtidige helhedsplaner og økonomiske robusthed mere generelt.

På mødet spurgte kommunen ind til om boligorganisationen har planer om nye helhedsplaner, hvor de nye regler gør sig gældende.

Domea København svarede, at de pt. ikke har helhedsplaner, hvor det er relevant, og at de ikke har fysiske helhedsplaner på vej. Deres eksisterende helhedsplaner tager udgangspunkt i det gamle reglement.

Kommunen spurgte ind til, om boligorganisationen har fokus på, at deres afdelinger henlægger tilstrækkeligt. Dette skal ses i lyset af de nye driftsstøtteregler, der også øger fokus på, at der henlægges

---

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

tilstrækkeligt til vedligehold. Domea København forklarede, at det er noget, organisationsbestyrelsen har fokus på. De fortalte om en afdeling, hvor Landsbyggefonden har sag nej til at støtte et projekt, fordi de havde henlagt for lidt.

På mødet fremviste Domea et PowerPoint om deres fire principper for opsparing/budgetlægning til vedligehold.

- Princip 1: Opsparingsniveauet. Det første princip omhandler bl.a., at afdelingerne som tommelfingerregel skal henlægge mindst 40.000 kr. pr. bolig til vedligehold. Herudover skal der henlægges til alle arbejder i DV-planen, og DV-planen skal korrigeres ud fra granskningens resultater.
- Princip 2: Loft over maksimal stigning. Princippet omfatter, at der fastsættes et loft over den maksimale husleje, så der er fornøden sikkerhed for, at øget opsparing og dermed øgede huslejeniveau ikke medfører risiko for lejeledighed (tomgang). Loftet fastsættes ud fra lokale faktorer som fx gennemsnitshusleje i kommunen og udlejningssituationen.
- Princip 3: Indtrængning. Princippet betyder, at en betydelig huslejestigning indføres gradvist, så beboerne kan nå at indstille sig og afdelingens omkostningsniveau kan tilpasses via justeret serviceniveau eller effektiviseringer.
- Princip 4: Afdelingsanalyse og handlingsplan. Princippet medfører, at de boligafdelinger, der har behov for indtrængning af den nye husleje, eller som ikke uden risiko for lejeledighed kan løfte opsparingen til det nødvendige niveau, bør undersøges nærmere.

Kommunen spurgte ind til, om det 4. princip om yderligere analyse, skal ses som svar på det modsætningsforhold, der er mellem princip 2 og 3, hvor man på den ene side vil sætte et loft for den maksimale huslejestigning og samtidig ønsker at indfase den nødvendige huslejestigning.

Domea forklarede, at de er opmærksomme på, at nogle af deres afdelinger henlægger for lidt, og at brug af de nye principper kan føre til tvister om budgettet mellem afdelinger og organisationsbestyrelsen.

#### **4. Klima- og energiltag 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 CO<sub>2</sub>-reduktioner og et lavere energiforbrug.

Med gennemførelse af den eksterne granskning (Landsbyggefonden) 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 spurgte på mødet ind til, hvordan boligorganisationen anvender disse data, og hvordan klimatiltag indgår i deres deres daglige drift af afdelingerne.

Domea København fortalte, at de har fokuseret mest på den energimæssige del, særligt på varme- og elektricitetsområdet. Deres fokus har været på at opnå besparelser gennem små investeringer. Særligt for de mindre afdelinger er små investeringer det mest overkommelige. De har bl.a. arbejdet med at opnå besparelser ved at skrue ned for belysningen.

Boligorganisationen fortalte, at de tilbyder at udføre en gennemgang af afdelingens lys og mulige besparelser. Denne service koster 5.000 kr. pr. afdeling, og derfor er det kun nogle afdelinger, som vælger den til. Domea laver også undervisning af driftspersonalet i styring af varmecentralerne, så de ad den vej kan spare på energien.

Kommunen spurgte ind til, om Domea er opmærksomme på, at HOFOR vil gå over til lavtemperaturfjernvarme omkring 2033. Dette kan stille nye krav til bygningsdriften, herunder særligt til en optimeret brug af installationer.

Domea forklarede, at det har de ikke været opmærksomme på før nu, men at det er noget, de vil se nærmere på.

Domea København fortalte, at de har et mål om at være bæredygtige. De fremhævede, deres ønske om at renovere Peder Lykke Centeret - frem for at rive det ned - som et eksempel på en bæredygtig tilgang.

## 5. Boligorganisationen indmeldte emner

### 5.1 Peder Lykke

Domea København havde sat renoveringen af Peder Lykke Centeret og samarbejdet med kommunen på dagsordenen.

Kommunen opfordrede indledningsvist til, at Domea København fremadrettet uddyber de emner, de ønsker at drøfte, så kommunen har bedre mulighed for at forberede drøftelsen.

Boligorganisationen takkede kommunen for samarbejdet om Peder Lykke Centeret og kommunens professionalisme ift. at få de mange beboere genhuset på en god måde. Boligorganisationen fremhævede dog også, at de er utålmodige i forhold til at komme videre med renoveringssagen. Selvom afdelingen står tom, bruger Domea forsat penge på at drifte den.

Kommunen svarede, at afdelingen Peder Lykke Centeret ligger højt på kommunens prioriteringsliste. Sagen er kompleks og kræver indvoldering af mange forskellige dele af kommunen samt Landsbyggefonden. Alle er enige om det grundlæggende mål (at få renoveret højhuset), men samtidig er der mange tekniske og økonomiske hindringer, som skal håndteres i processen.

### 5.2 Ungdomsboliger på Østerbro

Domea København ønskede, at drøfte ungdomsboliger på Østerbro. Mere konkrete drejer det sig om den kommende afdeling Hattingshus på Rovinggade.

Boligorganisationen fremhævede, at de er interesseret i at have en tættere dialog med kommunen om, hvordan de kommer videre med processen, og at de gerne vil sikre, at de leverer, det de skal.

Kommunen tog dette til efterretning.

## 6. Emblasgade

Københavns Kommune og Domea København ønskede at drøfte samarbejdet mellem boligorganisationen og afdelingbestyrelsen i Emblasgade, herunder den fremtidig drift.

Kommunen spurgte ind til status for samarbejdet mellem boligorganisationens bestyrelse og afdelingsbestyrelsen i Emblasgade. Kommunen ønsker, at der fremadrettet kommer et forbedret samarbejde mellem afdelingen og organisationen/administrationen.

Domea Københavns fortalte, at afdelingen har købt en rapport, som gennemgår afdelingen mhp. byggeskader og vedligehold. Domea spurgt ind til, hvornår kommunen forventer at være færdig med at behandle tilsynssagen i afdelingen.

Kommunen fortalte, at man har fået tilsendt rapporten fra afdelingsbestyrelsen, og at man er i gang med at behandle den ifm. tilsynssagen. Kommunen vender tilbage så hurtigt, som det er muligt.

## 7. **Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser**

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022/203 samt effektiviseringsindsatsen.

Der tages udgangspunkt i det fremsendte brev med kommunens kommentarer, forslag til følgende fokuspunkter:

- Organisationer henlægger 166 pr. m<sup>2</sup>, hvilket er under gennemsnittet for Københavns Kommune. Gransker konkluderer der er behov for yderligere henlæggelser. Boligafdelingerne skal have fokus på at hæve henlæggelserne, så de modsvarer det reelle behov.
- Differencen ved det runde hus bør indtægtsføres under henlæggelser.
- Boligorganisationen skal fremover skelne mellem husleje og indtægter, som det fremgår i lejekontrakten.
- Organisationer skal i fremtiden have godkendt arbejderne af afdelingsmødet eller via budgettet inden arbejderne udføres.
- Det er umuligt for kommunen at afgøre om boligorganisationer arbejder med effektivitet, da det ikke er nærmere beskrevet i årsberetning og revisionsprotokollat. Der er mange røde afdelinger. 2/3 af boligorganisationens afdelinger er røde. Boligorganisationer skal have langt større fokus på effektivitet og dokumentere dette som krævet i vejledningen.

Der er følgende forhold som ønskes drøftet:

- Henlæggelser
- Fokus på effektivisering og de mange røde afdelinger.

### Fokus på henlæggelser

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 huslejeudvikling. 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 år-række har kommunen haft fokus på afdelinger, der henlægger under 130 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. Dette svarer til de ca. 18 % af afdelingerne i København, der henlægger mindst.

Der er 8 afdelinger i Domea København, der henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup> (konto 120). Det er følgende afdelinger: Emblasgade, Tegllholmen, Ny Ellebjerg, Tingvej, Robert Jacobsens Vej 19-21, Nordhavn, Frederikssundsvej / Peder Lykke samt Gadekærvej.

Flere af ovenstående afdelinger bør ifølge granskningsrapporterne henligge væsentligt mere, end der har været planlagt.

På mødet spurgte kommunen ind til boligorganisationens syn på henlæggelsesniveauet i de otte afdelinger.

Boligorganisationen svarede, at de har gennemgået afdelingerne med deres økonomiafdeling, hvor de har lagt en plan for alle afdelingerne. Boligorganisationen nævnte, at afdelingen Emblasgade (med lavest henlæggelser) kommer til at ramme det tilstrækkelige beløb på 150 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2031. Boligorganisationen fortalte, at de ikke har haft mulighed for at få henlæggelsesniveauet op på 150 kr. pr. m<sup>2</sup> med det samme, da det vil have for stor indvirkning på huslejen.

Kommunen påpegede, at tallet 150 kr. pr. m<sup>2</sup> ikke skal ses som et endemål, men som en mindstegrænse, der indikerer, at afdelinger, der henlægger herunder, henlægger for lidt. Henlæggelsesniveauet skal afspejle det faktiske behov for vedligehold i afdelingen.

Kommunen spurgte også ind til, hvordan boligorganisationen arbejder med at sikre tilstrækkelige henlæggelser mere generelt. Boligorganisationens henlæggelsesniveau ligger under det gennemsnitlige henlæggelsesniveau i kommunen.

Boligorganisationen forklarede, at de som organisation har stort fokus på henlæggelser. De henviste også til de fire principper for henlæggelser, som er beskrevet under punkt 3.

#### Fokus på effektivisering og egenkontrol

Kommunen spurgte herefter ind til boligorganisationens

effektiviseringsstrategi. Kommunen påpegede, at boligorganisationens egenkontrol af effektiviseringsindsatsen er mangelfuld. Kommunen ville derfor gerne drøfte, hvordan boligorganisationen kan forbedre deres egenkontrol af effektiviseringsindsatsen.

Boligorganisationen forklarede, at de ikke har været så opmærksomme på at beskrive deres effektiviseringstiltag og deres egenkontrol.

Domea fortalte om forskellige effektiviseringstiltag, som de har gennemført. De har bl.a. skåret ned på det administrative personale og opbemandet ude i driften. Herudover har de haft fokus på deres udbud, fx udbud af istandsættelse af lejligheder og opnået besparelser herved.

Boligorganisationen forklarede, at de arbejder med forskellige mål, men at de ikke har en udbygget skriftlighed om det. Domea København tilkendegav, at de til næste år vil fokusere på at lave en forbedret og mere tydelig egenkontrol ift. deres arbejde med effektivisering af driften.

Kommunen ønsker, at et øget fokus på egenkontrol af Domea Københavns effektiviseringsindsats og beskrivelse heraf indføres som en aftale i referatet.

## 8. Opsamling på mødets aftaler

- Domea København arbejder mere med egenkontrol af deres effektivisering af driften, og boligorganisationen beskriver dette arbejde i deres årsberetning.