



Dagsorden styringsdialog 2024 - med DUAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 28. FEBRUAR 2025

TID 13.00-14.30

STED NJALSGADE 15, 2300 KØBENHAVN S

Mødedeltagere:

Fra boligorganisationen:

- Rasmus Kjær Slot, Formand for DUAB
- Iben Koch, Direktør, UBSBolig (afbud)
- Gregers Andersen, Administrationschef, UBSBolig
- Keld Schmidt, Driftschef, UBSBolig
- Kristoffer Kristensen, Ejendomsadministrator, UBSBolig
- Ulla Madsen, Regnskabsmedarbejder, UBSBolig

17.juni 2025

Sagsnr.
2024-0116179

Dokumentnr.
2024-0116179

Sagsbehandler
Tom Kirchhoff

Fra Københavns Kommune:

- Enhedschef Morten Lund
- Teamleder Halla Hassan
- Specialkonsulent Tom Kirchhoff
- Projektmedarbejder Meisoun Mojadam
- Projektmedarbejder Freja Lindblom
- Projektmedarbejder Maria Katsimigas

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregele fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet
4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
5. Boligorganisationen indmeldte emner
 - 5.1 DUAB orienterer om 12 afdelinger.
6. Kommunens indmeldte emner
 - Status på byggeri i afd. 33. Hedegårdsvej.
 - Status for afhændelse af afd. Birkebjerg, Næstved.
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Dagsorden

1. Velkommen

Morten Lund bød velkommen og deltagerne præsenterer sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

- Det blev aftalt, at der skulle lægges et mere strategisk blik på de indmeldte emner.
- DUAB skal udarbejde måltal for de røde afdelinger. Måltal er indberettet d. 27. februar 2025. DUAB ønskede feedback på effektivitetstal.
- De to ledige boliger i Sundby Kollegiet overvejes solgt. Der er allerede sket henvendelse herom til Almene Boliger. Møde afholdt d. 22. april 2024 med Økonomiforvaltningen og Social- og Omsorgsforvaltningen. Godkendelse af salg efter AB § 27 sendt d. 13. februar 2025.

Kommunen oplyste, at man gerne så, at DUAB fremsendte en tydeligere dagsorden over de relevante sager, der ønskes gennemgået på mødet. DUAB's måltal for effektiviseringstiltag var ikke blevet indsendt tidsnok ift. det aftalte mødetidspunkt.

Ved forrige styringsdialog oplyste DUAB, at de overvejede et salg af de to ledige boliger i Sundby Kollegiet. DUAB oplyste på mødet, at boligerne var betinget solgt.

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

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

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. renoeringsstøtten. Hertil kommer at driftsstøtten også er blevet underlagt en økonomisk ramme.

DUAB 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, informerede kommunen om de nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden. Fra tilsynets side var der særligt fokus på, hvordan DUAB får dækket omkostninger. Kommunen spurgte om DUAB havde fysiske helhedsplaner på vej.

DUAB svarede, at der ikke var konkrete planer, men der var drøftelser om afdelinger i Næstved og Trekroner, da der fortsat er en del tomgang i afdelingerne. I den forbindelse overvejer DUAB fortsat et eventuelt salg af afdelingen i Næstved.

Kommunen spurgte til DUAB's arbejde med henlæggelser. DUAB oplyste, at de i en periode for år tilbage havde problemer med dispositionsfonden, men at DUAB får henlagt tilstrækkeligt løbende. Henlæggelsesniveauet i DUAB ligger over minimumskravet på 150 kr. pr. m² og DUAB har fokus på henlæggelser. Beboerne er studerende, hvorfor der forekommer kortidsleje, hvilket medfører større slid på ejendommen. Kommunen oplyste, at granskningsrapporterne viste, at DUAB med fordel kan henlægge særligt på bestemte afdelinger, der kræver mere vedligehold.

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

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.

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.

DUAB 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?

Kommunen bemærkede, at DUAB har relativt høje huslejer og ville høre DUABs overvejelser ift. energimærkninger og lavtemperaturvarme. DUAB oplyste, at grundet størrelsen af deres ungdomsboliger, er der højere udgifter til sanitet mv. pr. lejemål.

Kommunen opfordrede DUAB til at kontakte DAB for sparring omkring energitiltag. DUAB oplyste, at de har haft mere fokus på PPV-planer og vedligehold end energimærkning. Kommunen

opfordrede DUAB til at tilmelde sig Energispring. DUAB tog dette til efterretning.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

DUAB orienterede om de 12 indmeldte boligafdelinger. DUAB ønskede ikke at sætte noget på dagsorden, men blot give en generel orientering om de 12 afdelinger, der ikke er hjemmehørende i Københavns Kommune, jf. mail af 31. januar 2025.

DUAB udtrykte et ønske om at udvide deres portefølje med henblik på at imødekomme behovet for ungdomsboliger i København. DUAB oplyste om udfordringer i forhold til byggepriser og økonomien ved at bygge i København generelt. DUAB har ikke en byggeafdeling, hvorfor ekspertise skal tilkøbes eksternt og det samme gælder større renoveringer.

DUAB oplever fortsat udfordringer med renoveringen af Rahbekhus, idet ejendommen er bevaringsværdig. Der har været afholdt et fællesmøde med afdelingen en uge før styringsdialogen. DUAB er i dialog med Frederiksberg Kommune. DUAB følger op på næste styringsdialog om status på sagen.

6. Øvrige emner fra kommunen

Redegørelse for planlægning af byggeri i afd. 33. Hedegårdsvej med PFA. Det er Kommunens opfattelse, at PFA ikke ønsker at iværksætte byggeriet. Der er ikke nyt i Almene Boliger pr. 26. februar 2025.

Afd. Birkebjerg Næstved: Der ønskes en redegørelse af, hvor DUAB er i processen med hensyn til at afhænde afdelingen. Er der sket nyt efter december 2024.

Kommunen ønskede en status for byggeprojektet på Hedegårdsvej. DUAB oplyste, at man forventer, at planerne bliver opgivet, hvorfor der ikke er overvejelser om at søge om forlængelse af byggetilladelsen, som udløber ved udgangen af 2025.

Kommunen spurgte om Bolig Næstved fortsat havde interesse i et eventuelt køb af Birkebjerg Kollegiet. DUAB oplyste, at Landsbyggefonden havde afvist Bolig Næstved som køber. Lejerbo har udvist interesse for en af afdelingerne i Næstved. DUAB er åben for overdragelse af afdelingen, hvorfor der er planlagt et møde med Landsbyggefonden d. 23. juni 2025, hvor der forventes en afklaring om eventuelt salg. Hvis salget ikke kan gennemføres, har DUAB planer

om at renovere afdelingen i Næstved med henblik på at reducere tomgang.

7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

Til styringsdialog 2024 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået DUABs tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023 eller 2022/203 samt effektiviseringsindsatsen.

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

Begrænsninger i intern kontrol

Revisor har på side 10 i revisionsprotokollatet bemærket, at:

”Dele af afdelingernes udgifter til vedligeholdelse og fornyelser disponeres lokalt på den enkelte ejendom. Dette indebærer en begrænsning af administrators muligheder for at udøve en effektiv intern kontrol med hensigtsmæssigheden af disponeringen, herunder kontrol med, hvorvidt der disponeres i overensstemmelse med afdelingsmødets beslutninger om, i hvilken rækkefølge vedligeholdelses- og forbedringsarbejder samt fornyelser ønskes foretaget. Vi skal derfor anbefale, at afdelingsbestyrelsen regelmæssigt holder sig orienteret om anvendelsen af midler til vedligehold og fornyelser.

Dette kan delvis kompensere for begrænsninger i de interne kontroller. Endelig skal vi i overensstemmelse med god revisionskik gøre opmærksom på, at der altid er en risiko for besvigelser, og at en sådan risiko er påvirket af omfanget af ledelsens kontrol.”

Kommunen bemærker, at der skal større fokus på vedligeholdelsesprocedurerne. Det er uklart, hvilke procedurer DUAB har og hvor hensigtsmæssigt procedurerne er. DUAB skal skriftligt inden mødet redegøre for, hvordan procedurerne er, hvordan det kommer til at foregå i fremtiden, så besvigelser og central egenkontrol kan ske.

Going concern

På side 6 i revisionsprotokollatet bemærker revisor følgende: ”boligorganisationen har realiseret et driftsunderskud i 2023 på kr. -96.055. Der var budgetteret med en budgetreserve på kr. 61.000 for 2023. Afdelingerne har i 2023 tilsammen realiseret netto driftsoverskud på kr. 2.626.500 (sidste år var der et driftsunderskud på samlet kr. -615.223. Det vurderes samlet set, at boligorganisationens likviditet og egenkapital vil være tilstrækkelig til at fortsætte driften i 2024.”

Kommunen har taget underskuddet til efterretning.

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. m² pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m² pr. Dette svarer til ca. 18 % af afdelingerne i kommunen, der henlægger mindst.

Boligorganisationen har ingen afdelinger som henlægger under denne grænse.

På mødet ønskede kommunen at sætte fokus på de afdelinger, som umiddelbart henlægger lavt, jf. ovenfor og om henlæggelsesniveauet ud fra boligorganisationens og granskers vurdering er tilstrækkeligt.

DUAB oplyste, at de fremover vil arbejde med en ny struktur på egenkontrollen, der består af en 7 punkts egenkontrol.

DUAB ønskede feedback på deres egenkontrol. På næste års egenkontrol vil DUAB gennemgå udfordringer og effektiviseringer, og man vil kigge på konto 114, og administrationskrav. DUAB vil lave målsætninger, og beskrive tilgangen til målsætningerne.

Kommunen understregede, at det var et formelt krav, at egenkontrollen skal være del af årsberetningen, samt at der skal sættes fire-årige mål.

DUAB spurgte om målsætningerne skal være monetære, eller om det kan være f.eks. initiativer til at forbedre beboerdemokratiet. Kommunen svarede, at målene skal være driftsmæssige effektiviseringer, men var positive over for andre tiltag.

Kommunen udtrykte bekymring omkring revisors bemærkning om den interne kontrol. Til dette svarede DUAB, at de mente, at revisors bemærkning var forkert, og at de løbende følger op på forretningsgangene. Kommunen gjorde opmærksom på, at de vil have ekstra

fokus på, om der skulle forekomme lignende bemærkninger fra revisor til næste års styringsdialog. DUAB oplyste, at de ville følge op med revisor.

8. Opsamling på mødets aftaler

Der blev ikke indgået aftaler på mødet.