



Referat styringsdialog 2024 - med Boligselskabet DVB, København og Københavns Kommune

MØDEDATO: 30. APRIL 2025

TID: KL.13.45-14.25

STED: NJALSGADE 13, LOK. 5030

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark
- Gitte Tvilling Sørensen, Chefkonsulent, 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

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. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen

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

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

18. august 2025

Sagsnr.
2024-0116117

Dokumentnr.
2024-0116117-4

Sagsbehandler
Pegah Dehestani

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Det blev aftalt, at kommunen videresender kontaktoplysninger til Per Christensen samt Signe Kempff-Thestrup i Sundheds- og Omsorgsforvaltningen og Socialforvaltningen
- Det blev aftalt, at kommunen videresender Pjece om kontaktpersonordningen til boligorganisationen.
- Der blev aftalt, at Gitte Tvilling Sørensen følger op på forholdet omkring udbetaling af grundskyldstilskud.
- Det blev ligeledes aftalt, at Boligselskabet DVB, København vil have fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. Boligselskabet DVB, København bekræftede, at de havde modtaget ønskede kontaktoplysninger. Sagen var dog ikke blevet taget op igen. Boligselskabet DVB, København bekræftede yderligere at have modtaget pjecen om kontaktpersonordningen og fortalte, at den virkede efter hensigten. Aftalen angående udbetaling af grundskyldstilskud var ligeledes blevet ansøgt.

Hertil gav boligorganisationen en status på egenkontrollen, og de fortalte om forventede revideringer af den nuværende egenkontrol.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning.

3. Nye driftsstøttere regler 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.

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

Kommunen indledte med at spørge ind til helhedsplaner for Boligselskabet DVB, København. Boligselskabet DVB, København fortalte, at der ikke var helhedsplaner på vej, da de fleste afdelinger i boligorganisationen er af mindre størrelse.

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

Boligselskabet DVB, København gjorde opmærksom på, at sammenligningen af huslejeniveauer med Region Hovedstaden er en udfordring grundet den meget forskellige boligmasse i boligorganisationen. Derudover nævnte Boligselskabet DVB, København, at der tidligere har været underskud i organisationen, og at der af denne grund var øget fokus på økonomien. Afdelingerne udgjorde desuden en driftsudfordring, eftersom boligerne udgør enkelt- og dobbelthuse spredt over flere forskellige kommuner. Som afrunding hertil fremhævede Boligselskabet DVB, København, at der anvendes egen trækningsret, når det er muligt.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning.

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.

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

Boligselskabet DVB, København fremhævede, at de havde oplevet stor udskiftning i driftschefer. Boligorganisationen berettede, at de driftsmæssige udfordringer og den hyppige udskiftning medførte,

rekrutteringsudfordringer samt tab af viden ved udskiftning. Boligorganisationen nævnte i forlængelse heraf, hvordan driften af nye klimatiltag omfattes af disse udfordringer.

Kommunen tog Boligselskabet DVB, Københavns bemærkning til efterretning.

Til slut spurgte kommunen ind til boligorganisationens 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. Boligorganisationen tog kommunens tilbud til efterretning. Energitekniker orienteres om Energispring og vurderer, om det er relevant for boligorganisationen.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

Boligselskabet DVB, København havde ønsket en drøftelse af kommunal anvisning og håndtering af sårbare beboere (jf. de indsendte styringsrapporter). Emner er tidligere drøftet, men bl.a. set i lyset af hjemløserenormen og det lave antal nybyggerier af almene boliger i kommunen, kan der fortsat forventes et højt niveau af kommunal anvisning i de eksisterende almene bebyggelser.

På mødet fortalte kommunen, at efterspørgslen på boliger håndteres gennem Socialforvaltningen (SOF) og ved nybyggeri. Kommunen foreslog et separat møde, hvor de specifikke afdelinger og problemstillinger drøftes. Boligselskabet DVB, København og kommunen aftaler mødetidspunkt i 2025 med SOF (mødetid ca. 1 time).

6. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen

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

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Boligorganisationens indberetning af egenkontrollen. Boligselskabet DVB, København var opmærksomme på den forventede revidering af den nuværende egenkontrol. 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.

Derudover bemærkede boligorganisationen udfordringer angående tab ved fraflytninger. Udfordringen gjorde sig særligt gældende for boligorganisationens ungdomsboliger, herunder afdeling 14. Hertil nævnte boligorganisationen regulering af indskuddet som en mulig løsning. Kommunen tog Boligselskabet DVB, Københavns bemærkning til efterretning.

Afslutningsvis fortalte Boligselskabet DVB, København, at afd. 14 i Dragør skal tage stilling til fjernvarme, som Dragør kommune har til hensigt at udrulle. Det samme gælder for nogle af enkelthusene i villakvartererne i omegnskommunerne, hvor der udrulles fjernvarme.

7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

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

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

- at boligorganisationen kun må udbetale bestyrelsesvederlag og tabt arbejdsfortjeneste efter gældende regler.
- at boligorganisationen skal efterstræbe at udbyde arbejderne.
- at afdelingerne så vidt det er muligt, skal finansiere vedligeholdelsesarbejder med henlæggelser.
- at boligorganisationens gennemsnitlige leje er meget høj og bestyrelsen bør have fokus på at nedbringer lejen via effektiviseringer. Boligorganisationen skal have større fokus på specifikke mål for afdelingerne, bedre opfølgning og 4-årige måltal.

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 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 de ca. 18 % af afdelingerne, der henlægger mindst.

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

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

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Boligselskabet DVB, Københavns indberetning af egenkontrollen. Boligselskabet DVB, København oplyste, at de havde fokus på henlæggelser og kunne fortælle, at spredningen af boligafdelingerne samt de mange enkelt og dobbelthuse, der er fordelt over 6-7 kommuner, afspejler udgiftsniveauet. Boligselskabet DVB, København fortalte derudover, at bestyrelsesvederlag og tabt arbejdsfortjeneste var blevet håndteret.

Kommunen bemærkede at antallet af afdelinger med underskud var faldet fra seks afdelinger til én.

Som afrunding kunne kommunen fastsætte, at der fremover skal være et øget fokus på egenkontrollen samt henlæggelser.

8. Opsamling på mødets aftaler

Det blev på mødet aftalt

- at Boligselskabet DVB, København vender tilbage til kommunen angående møde om egenkontrol med Almene Boliger. Derudover vil boligorganisationen fremover have øget fokus på egenkontrollen, og at beskrivelsen revideres
- at Boligselskabet DVB, København fremover skal have øget fokus på henlæggelser for hver afdeling, samt at PPV'en gennemgås med henblik på, at holde en rimelig huslejudvikling. Hertil skulle boligorganisationen fremover have fokus på, at henlæggelserne anvendes til vedligeholdelsesarbejder.
- at kommunen indkalder til et separat møde med Boligselskabet DVB, København og SOF. Hertil indsender boligorganisationen konkrete problemstillinger for de enkelte afdelinger. Mødet forventes afholdt i 2025 (mødetid ca. 1 time).