



## Referat styringsdialog 2024 - med HAB og Københavns Kommune

### MØDEDATO

13. NOVEMBER 2024

**TID** 13.00 -14-30

**STED** NJALSGADE 13,  
DANTES PLADS

### Mødedeltagere:

Fra boligorganisationen:

- Birgitte Kortegaard, Formand, HAB
- Camilla Hegnsborg, Næstformand, HAB
- Lars Frank Jensen, DAB/HAB
- Lasse Skou Lauridsen DAB/HAB
- Kenneth Gierahn, DAB/HAB Afbud

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Halla Hasan, Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Tom Kirchhoff, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Mina Sude, 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
  - 5.1 Affald herunder stigende udgifter for afdelingerne og samtidig stigende krav til sortering og håndtering.
  - 5.2 Partnerskab om biodiversitet, udvikling af projekt i Frydenspark med det kommunale areal (Kilen, Greisvej).
  - 5.3 Kommunal understøttelse af genbrug og genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer ved renoveringer.
  - 5.4 Nybyggerisagen Toften.
  - 5.5 Kommunens anvisninger og opfølgning på borgerne, herunder specifikt kontaktpersonordningen.
6. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
7. Opsamling på mødets aftaler

**28. januar 2025**

Sagsnr.  
2024-0116139

Dokumentnr.  
2024-0116139

Sagsbehandler  
Line Lolk

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## **Dagsorden**

### **1. Velkommen**

Mødeleder bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv.

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

På styringsdialog for 2023 blev der indgået følgende aftaler:

1. DAB og Socialforvaltningen følger op, og undersøger hvorvidt der er sendt en tilbagemelding på anvisningen i afdelingen Gul-landsgården. Efter styringsdialogmødet er tilbagemeldingen genfremsendt og aftalen er dermed gennemført.
2. HAB indkalder Teknik- og Miljøforvaltningen til en indledende drøftelse af HAB's ideer og overvejelser ift. fortætninger i eksisterende afdelinger. (Ikke aktuelt for nærværende pga. helhedsplaner og genhusninger. HAB følger op, når det bliver aktuelt.) Vedrørende Henriksgården er der fortsat drøftelser med ØKF, som i sommers så på institutionsgrunden. Det afventes om ØKF vender tilbage med tilbud om tilbagekøb. Spørgsmålet om fortætning har også været drøftet med Henriksgården. Afdelingen vil gerne have fortætning i Henriksgården, men afdelingen har opgivet, at det kan koordineres med den igangværende helhedsplan.
3. Det blev aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen tager fat i affaldsfolk i forvaltningen for at sikre, at restaffald bliver afhentet korrekt. HAB ville gerne have en konkret person at henvende sig til.
4. Teknik- og Miljøforvaltningen henvender sig til vejmyndigheden i kommunen med henblik på, at de kan tage en dialog med HAB om problematikkerne ved at etablere elladestandere på privat fællesvej. HAB ville gerne have en konkret person at henvende sig til.
5. Teknik- og Miljøforvaltningen giver en tilbagemelding på processen for Henriksgården inden den 3. marts 2024. Denne aftale er opfyldt.
6. Teknik- og Miljøforvaltningen giver besked om, hvornår skema A på Toftegårdsplads indstilles politisk. Denne aftale er opfyldt.

7. HAB følger op på, om de mangler at eftersende en del af ansøgningmaterialet (ejendomsskattebilletterne) i forbindelse med deres ansøgning om grundskyldstilskud til ungdomsboliger. Denne aftale er opfyldt.

### **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>

HAB oplyste, at de vil blive negativt påvirket af de nye regler, hvilket særligt gælder for Kirsebærhaven. HAB uddybede og fortalte, at der er en fysisk helhedsplan på vej og at afdelingen har et lejetab på 500.000 kr. årligt pga. ungdomsboligerne, hvilket presser selskabet økonomisk. Skema A for afdelingen forventes indsendt i foråret 2025. Det er endnu ikke afklaret om LBF vil dække lejetab. Tabet dækkes for nu af selskabets dispositionsfond.

HAB tilføjede, at selskabet ikke forventer flere helhedsplaner, da selskabet vurderer mulighederne for at igangsætte yderligere helhedsplaner for meget begrænsede. Muligheden for fysiske helhedsplaner er betydeligt reduceret pga. lånemulighederne og selskabets likviditet. HAB oplyste, at en stor del af HAB's afdelinger allerede har gennemgået omfattende renoveringer, og det forventes derfor ikke, at der kommer flere større projekter i den nærmeste fremtid. HAB fortalte, at fokus i stedet er rettet mod løbende renoveringssager for at vedligeholde eksisterende afdelinger.

En konsekvens af de nye regler er, at kommende renoveringer vil være betinget markante huslejestigninger, der kan være tocifrede, og selskabet har for nuværende ikke midler til flere større renoveringer.

---

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

HAB oplyste, at dispositionsfonden vil blive udfordret på grund af de nye regler.

I forbindelse med drøftelserne om henlæggelser oplyste HAB, at de løbende ser på deres henlæggelser, når der laves budgetter, og at der er løbende dialog med afdelingerne. HAB tilføjede, at man kan blive nødt til at lånefinansiere de projekter, der ikke kan finansieres med henlæggelser.

HAB oplyste på mødet, at man har en kritisk tilgang til granskningsrapporterne, det skyldes f.eks., at allerede udførte arbejder ikke fremgår af rapporterne.

Kommunen spurgte til, hvad HAB's politik for lån til renovering er. HAB svarede, at der foretages en helhedsvurdering, og at der henlægges mere, hvis det er muligt. Det blev understreget, at renovering også kunne ske ved huslejestigning. Kommunen forklarede, at HAB, pga. den generelt lave husleje, kan øge henlæggelserne i de enkelte afdelinger.

#### **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 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 energiltag 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.

Kommunen spurgte om boligorganisationen havde overvejet, hvordan den grønne omstilling hjælpes i gang. HAB fortalte, at energimærker anvendes i boligorganisationens planlægning af renoveringer. På mødet oplyste HAB, at HOFOR udruller lavtemperaturfjernvarme på Østamager i 2025 som et forsøg. De afdelinger, som er omfattet af forsøget, er Frydenspark, Gullandsgården og Enghusene I og II. Kommunen oplyste, at man ville undersøge, hvad status er for forsøget og melde dette tilbage til HAB.

Klimasikring i de konkrete almene afdelinger kunne være et nyt fokuspunkt fremadrettet. LAR-projekter er i gang i bl.a. Mozarts-gård. Der er et problem mht. (tvangs)afvanding over matrikelgrænsen f.eks. i forbindelse med Karensmindeaksen. DAB har en landskabsafdeling – som kan tilkøbes for afdelingerne på de forskellige projekter.

Der er generel stor fokus på biodiversitet, som dyrkes alle de steder, hvor selskabet kan komme til det, og emnet er i fokus hos selskabet.

## **5. Boligorganisationens indmeldte emner**

5.1 Affald, stigende udgifter for afdelingerne og samtidig stigende krav til sortering og håndtering af affaldet af ejendomsfunktionærerne.

HAB oplyste, at udgiften til affaldshåndtering er steget med 66%. I kommunen bliver etagebyggeri ramt meget hårdere end villabyggeri. Skaktlukning har ikke gjort udgiften billigere pga. affaldssortering. For ejendomsfunktionærerne betyder det, at de skal bruge lang tid på at sortere affaldet, særligt fordi stor-skrald er afskaffet. Timeforbrug for ejendomsfunktionærerne vedrørende affald er steget med ca. 60%. Samtidig er der opstået problemer med, at affald ophobes i køkkenerne eller altanerne grundet den nye affaldsløsning. HAB oplyste på mødet, at man er i gang med at gennemføre skaktlukninger i Frydenspark. Det bliver ikke billigere for organisationen, at skakterne lukkes, men der er en fordel i, at arbejdsmiljøbelastningen lettes. Skakterne i Lundtoftegården forventes lukket i 2025. Kirsebærhaven forventer også at gøre det med tiden.

HAB er i gang med at sætte samarbejds møder op mellem den almene sektor og KK. Der er nedsat et kommunalt team i affald,

som har fokus på lukning af skakter i det almene. Kommunen vil sørge for kontakt til skaktlukningsteamet.

#### 5.2 Partnerskab om biodiversitet, udvikling af projekt i Frydenspark med det kommunale areal (Kilen, Greisvej).

HAB oplyste, at man for 8 år siden indsendte projekt om biodiversitet ind i forbindelse med helhedsplanen for Frydenspark og fik afslag. Midlerne er nu anvendt til anden side. HAB genfremsender projektet til kommunen

#### 5.3 Kommunal understøttelse af genbrug og genanvendelse af bygningsdele og byggematerialer ved renoveringer.

HAB oplyste under mødet, at genanvendelse er noget som der er meget fokus på. Der er desuden et politisk ønske om, at Kommunen og boligorganisationerne bliver bedre til at samarbejde på området. Murergården vil i 2025 blive til et forsøgsprojekt for genanvendelse.

#### 5.4 Nybyggerisagen Toften.

HAB forklarede under punktet, at de efter at have købt grunden er blevet bedt af Kommunen om at foretage forureningsundersøgelser. Kravene har været mere omfattende, end man havde forventet.

I forbindelse med undersøgelserne har man opdaget et betonfundament med en tykkelse på 60-80 cm. HAB har undersøgt muligheden for at bruge fundamentet som en del af husets dæk, men dette har ikke vist sig muligt. Samtidig vurderedes det, at fjernelse af betonen vil være meget omkostningstungt. HAB overvejer derfor at sælge grunden igen, da kravene og omkostningerne ikke hænger sammen med de forventede forudsætninger. Skema A er allerede sendt, men HAB vurderer, at selv med et muligt økonomisk tab kan det være nødvendigt at returnere grunden til kommunen. HAB oplyste, at det kan føre til en belastning af dispositionsfonden.

HAB påpegede, at det ikke fremgik af det oprindelige udbudsmateriale, at der lå et større betonfundament på grunden, og at dette har været en uforudset komplikation for HAB.

På selskabets kommende bestyrelsesmøde skal bestyrelsen tage stilling til, om de tør gå videre med udbud af projektet.

HAB beskriver samarbejdet med Københavns Kommune som udfordrende, hvilket komplicerer processen yderligere.

HAB fremhævede også, at kravene fra kommunen har været vanskelige at håndtere, især de krav der kom efter købet, herunder adgangsforhold til biblioteket. Kravene har medført betydelige ekstraomkostninger.

Kommunen svarede, at grunden er solgt med en ansvarsfraskrivelse, hvilket betyder, at grunden er overdraget som beset. HAB kan indgå i dialog om evt. afslag i købesummen. Omkostningerne skal være konkretiserede, hvis der skal drøftes afslag med KEID. Almene Boliger sørger for at sende en kontakt til KEID og BYG, så processen kan blive klarlagt.

#### 5.5 Kommunens anvisninger og opfølgning på borgerne, herunder specifikt kontaktpersonordningen.

HAB oplyste, at over en periode på 3 år var der i Gullandsgården I anvist en del hjemløse beboere. Flere var ikke boparate, og enkelte er opsagt på grund af adfærd. Det er introduktion og opfølgning, der ikke er tilstrækkelig. Der er god kontakt til det kommunale team. HAB spurgte, hvorfor der blev anvist til afdelingen, når Gullandsgården ligger i udsat byområde. Almene Boliger ville vende tilbage med svar.

### 6. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

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

Kommunen ønskede en redegørelse for forholdene i Kirsebærhaven. Hertil oplyste HAB, at der for Kirsebærhaven er en fysisk helhedsplan på vej, og at man forventer skema A i 2025.

Kommunen ønskede oplyst, hvordan man i forbindelse med ene-prokura undgår svig. HAB forklarede, at boligorganisationen indhenter faktura på alle beløb, og at der aflægges årligt regnskab.

Boligorganisationen skal desuden følge vejledningen til driftsbekendtgørelsens anvisninger om at udarbejde likviditetsbudgetter i forbindelse med langtidsplanerne. HAB oplyste, at organisationen i forvejen gør dette.

### 7. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev følgende aftaler indgået:

- Kommunen skal sende en konkret kontakt til vejmyndighed
- HAB skal fremsende projektet for Frydenspark
- Kommunen skal sende kontaktoplysninger til KEID og BYG ifm. Toftegårdsplads
- Kommunen følger op på anvisning i Gullandsgården
- Kommunen undersøger hvad status er for lavenergifjernvarmeforsøget ang. Frydenspark, Enghusene I og Enghusene II og oplyser status til HAB
- Kommunen skaber kontakt til affaldsteamet