



Referat styringsdialog 2024 - med Boligselskabet Hareskovgård og Københavns Kommune

MØDEDATO: 30. APRIL 2025

TID: KL.14.30-15.05

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.
2024-0116121

Dokumentnr.
2024-0116121-5

Sagsbehandler
Pegah Dehestani

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Det blev aftalt, at Boligselskabet Hareskovgård vil have fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.
- Det blev aftalt, at kommunen videregiver kontaktoplysninger til Signe Kempff-Thestrup i Socialforvaltningen.
- Det blev endvidere aftalt, at kommunen videregiver Pjece om kontaktpersonordningen.

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. Boligselskabet Hareskovgård bekræftede, at de havde modtaget ønskede kontaktoplysninger. Sagen var dog ikke blevet taget op igen. Boligselskabet Hareskovgård bekræftede yderligere at have modtaget pjecen om kontaktpersonordningen og fortalte, at den virkede efter hensigten.

Boligorganisationen gav en status på egenkontrollen, og de fortalte om forventede revideringer af den nuværende egenkontrol. Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning.

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.

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

På mødet indledte kommunen med at spørge ind til helhedsplaner for Boligselskabet Hareskovgård. Boligorganisationen fortalte, at der ikke var helhedsplaner på vej. Kommunen fremhævede effektiviseringen af driften som et generelt opmærksomhedspunkt for boligorganisationen. Boligorganisationen var enig i Kommunens bemærkning.

Boligorganisationen gjorde desuden opmærksom på samdriftsordningerne på tværs selskaberne og det generelle fokus på

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

henlæggelser. Boligorganisationen bemærkede at de nye driftsstøttere ikke havde indflydelse på dette.

Kommunen tog boligorganisationens bemærkning 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. Kommunen havde ligeledes bemærkninger til PPV-planen og granskningen og ønskede et øget fokus på disse. Boligselskabet Hareskovgård bemærkede, at egen trækningsret ikke anvendes, da der ikke er større sager, herunder forbedringer, på vej. Boligselskabet Hareskovgård havde ikke mere at berette til dette punkt.

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 Hareskovgård havde ønsket en drøftelse af kommunal anvisning og håndtering af sårbare beboere (jf. de indsendte styringsrapporter). Emnet er tidligere drøftet men bl.a. set i lyset af hjemløseren 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 kunne kommunen oplyse, at efterspørgslen på boliger håndteres gennem Socialforvaltningen (SOF) og ved nybyggeri. Der blev på mødet foreslået et separat møde, hvor den specifikke afdelings problemstillinger drøftes. Boligselskabet Hareskovgård 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. Til mødet blev Boligselskabet Hareskovgårds indberetning af egenkontrollen gennemgået. Boligorganisationen var opmærksom på den forventede revidering af den nuværende egenkontrol. Kommunen tog Boligselskabet Hareskovgårds bemærkning til efterretning.

Der var enighed om at tage et ekstra møde vedrørende fremtidig indberetning af egenkontrollen.

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:

- Afdelingen skal have lagt større fokus på henlæggelser
- Boligorganisationen skal have et langt større fokus på effektivitet.

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

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

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Boligselskabet Hareskovgårds indberetning af egenkontrollen. På mødet ønskede kommunen at sætte fokus på lave henlæggelser, og om henlæggelsesniveauet ud fra boligorganisationens og granskers vurdering er tilstrækkeligt.

Kommunen påpegede på mødet, at de gerne så et øget fokus på effektivitet herunder fokus på henlæggelser og PPV-planen. Boligorganisationen tog kommunens bemærkning til efterretning. Boligorganisationen fortalte herudover, at der var ekstraordinære tab ved fraflytning i 2023, og at tabet kunne skyldes enkeltsager. Kommunen opfordrede boligorganisationen til generelt at have mere fokus på beskrivelsen af egenkontrollen.

8. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev det aftalt,

- at Boligselskabet Hareskovgård fremover skal have øget fokus på beskrivelsen af egenkontrollen. Hertil om revideringen af egenkontrollen påvirker billedet af henlæggelserne, når der tages højde for PPV-planen
- at kommunen indkalder til et separat møde med Boligselskabet Hareskovgård og SOF. Mødet forventes afholdt i 2025 (mødetid ca. 1 time).