



Referat styringsdialog 2024 - med Hjem og Københavns Kommune

MØDEDATO

3. DECEMBER 2024

TID 13.00-13.45

STED NJALSGADE

(MØDERÆKKE:

HJEM 13.00-13.45

PAB 13.45-14.15

LÆGEFORENINGENS

BOLIGER 14.15-15.00)

Mødedeltagere:

Fra boligorganisationen:

- Kasper Nørballe, Direktør FA09
- Jette Philipsen, Formand
- Kim Helsted, Næstformand

Fra Københavns Kommune:

- Halla Hasan, Chefkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Aisha Hussain, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, 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. Bæredygtigt byggeprogram
7. Effektivitet
8. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
9. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen

Halla bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv

9. april 2025

Sagsnr.
2024-0116170

Dokumentnr.
2024-0116170
Sagsbehandler
Aisha Hussain

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

- Sundby Algaard: HJEM kontakter KEK i forbindelse med risici minimering.
- Prinsessegade: HJEM kontakter Almene Boliger, hvis det kræver omdannelse til boliger. HJEM anmodes om at give status på dette.

På mødet fortalte boligorganisationen, at de er i kontakt med specialkonsulent i ejendomsjura, Kristine Skov fra KEK (Kontor for Ejendomsstrategi og Kapacitet). Boligorganisationen har lavet en aftale om, at når de kender omfanget af renoveringen, vil de kontakte Kristine Skov.

Sidste år ville boligorganisationen udleje stueetagen på Prinsessegade til et erhvervslejemål. Boligorganisationen fortæller, at de på nuværende tidspunkt er på deres fjerde ejendomsmægler. Baggrunden for dette er ifølge boligorganisationen, at opførelsen af nye boliger vil få økonomiske konsekvenser for afdelingen, eftersom de kun kan ombygge til rammebeløbet. Boligorganisationen nævnte, at de er klar over, at en leje på 55.000 kr. er en urealistisk høj leje. Boligorganisationen har også været i dialog med kommunen angående udlejningen af lejemålet til et aktivitetscenter for ældre.

Det har dog ikke været muligt for kommunen at leje nogen af ejendommene, da det ville være for dyrt at opføre et aktivitetscenter. Boligorganisationen oplyser, at der er sat en ny ejendomsmægler på sagen, og at prisen er blevet sænket.

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 aftrappingsprofil. 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

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

Boligorganisationen 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?

Kommunen spurgte ind til om boligorganisationen har helhedsplaner på vej. Boligorganisationen fortalte, at der er en enkelt afdeling, der får driftsstøtte i afdeling 1, men at der ikke er helhedsplaner på vej, da afdelingerne er meget små. Boligorganisationen fortalte også, at de har stort fokus på dispositionsfonden.

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.

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

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

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.

Det forventes, at HOFOR 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.

Boligorganisationen 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?

Boligorganisationen oplyste, at de for snart 2 år siden ansatte en energi specialist, som har gennemgået alle boligafdelingernes energimærker systematisk og har lagt det ind i PPV-planerne, så boligorganisationen sikrer energioptimeringen. Boligorganisationen oplyste også, at de har været en del af Energispring. Deres energispecialist har skabt systematik og har sikret, at forslag bliver anvendt, hvilket har medført flere energibesparende installationer. Kommunen spurgte ind til, hvordan afdelingerne har taget imod de nye tiltag. Boligorganisationen svarede, at der kun har været positive tilbagemeldinger.

Kommunen ville også høre om der er et større fokus på granskningen. Boligorganisationen oplyste, at de har taget alle resultater som er indarbejdet i PPV-planerne, og har lagt anden finansiering ind for at kunne se de områder, hvor der ikke er penge nok. Boligorganisationen fortalte også, at de er i gang med at lave en model, som viser, hvor der skal henlægges mere samt en vejledning til, hvad man skal gøre. Det er efter boligorganisationens opfattelse, at tallene i granskningsrapporten ikke i sig selv giver et helhedsbillede over vedligehold.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

Der er ingen indmeldte emner

Boligorganisationen udtrykte, at de har en bekymring i forhold til deres økonomi. Det drejer sig særligt om erhvervslejemålene og tomgangen. Boligorganisationen oplyste, at de ligger i den lave ende rent økonomisk.

6. Bæredygtigt byggeprogram

Kommunen ønsker status på, hvor langt boligorganisationen er kommet med at udarbejde deres bæredygtig byggeprogram.

Boligorganisationen oplyste, at programmet er færdigt. Der har ikke været større renoveringer i HJEM i et stykke tid, hvorfor byggeprogrammet skal bruges i tilfælde af renoveringer. Beboere, der har en byggesag kan også komme på kurser, hvor de bliver introduceret til det bæredygtige byggeprogram. Boligorganisationen oplyste, at der kun har været positive tilbagemeldinger fra kurset.

7. Effektivitet

Kommunen ønsker at drøfte HJEMS arbejde med effektivitet og hvilke tiltag de konkret har igangsat. Det fremgår af styringsrapportens effektivitetstal, at HJEMs afdelinger har et stort eller mellem besparelspotentiale på driften.

Kommunen oplyste, at der er et besparelspotentiale i driften. Boligorganisationen svarede hertil, at de har forbedret sig og er gået fra 5 til 2 røde afdelinger. Baggrunden for dette er, at der er tale om små afdelinger, hvorfor det er dyrere at drifte. Boligorganisationen har dog stadig en ambition om at arbejde for at få flere afdelinger til at blive gule. Boligorganisationen oplyste, at der er nogle gårdrum på Christianshavn, som også har en tyngende effekt på økonomien.

Boligorganisationen meddelte også, at de har etableret en samdrift mellem afdelingerne, som ikke kun har haft betydning for besparelsen men også i forhold til servicen. Der er en stor beboertilfredshed med samdriften.

8. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

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

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 årrække 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.

Hjem har ingen afdelinger, der henlægger under 150 kr. pr. m² (konto 120). HJEM henlægger i gennemsnit 244 kr. pr. kvm på konto 120. Gennemsnittet i København 251 kr. pr. kvm.

- På mødet ønsker kommunen at drøfte, hvordan HJEM arbejder med henlæggelser og resultaterne fra granskningen
- Kommunen har tidligere på mødet drøftet om der er et større fokus på granskningen. Det er oplyst tidligere, at boligorganisationen har taget alle resultater som er indarbejdet i PPV-planerne, og har lagt anden finansiering ind for at kunne se de områder, hvor der ikke er penge nok. Boligorganisationen fortalte også, at de er i gang med at lave en model, som viser, hvor der skal henlægges mere samt en vejledning til, hvad man skal gøre. Det er efter boligorganisationens opfattelse, at tallene i granskningsrapporten ikke i sig selv giver et helhedsbillede over vedligehold.

Kommunen bemærkede, at boligorganisationens henlæggelsesniveau så fine ud.

9. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev der ikke indgået aftaler.