



Referat styringsdialog 2024 - med Lejerbo Danmark og Københavns Kommune

MØDEDATO 4. februar 2024
TID 10.00-11.30
STED Hausers Plads

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Palle Adamsen, Administrerende direktør, Lejerbo Danmark
- Henrik Ricken, Direktør
- Mette Møllerhøj, Direktør, Afbud
- Gunnar Sørensen, Landsformand, Afbud

Fra Københavns Kommune:

- Halla Hasan, Chefkonsulent og Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen Afbud
- Rune Gamby, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Loubna Tahri, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen

4. februar 2025

Sagsnr.
2024-0082638

Dokument-nr.
2024-0082638-2

Sagsbehandler
Loubna Tahri

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet
4. Boligorganisationen indmeldte emner
 - 4.1 Status på undersøgelse om sammenlægning med DAB
5. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
6. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen (5 min)

Kommunen bød velkommen til styringsdialog 2024.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde (5 min)

Der blev flugt op på aftaler fra sidste styringsdialog. På styringsdialog 2024 blev der indgået følgende aftaler:

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

- Der blev på mødet aftalt, at der skulle følges på Vatnavvej skema A ansøgning.

På mødet oplyste kommunen, at skema A tilsagnet for Vatnavvej er under udarbejdelse.

3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet (20 min)

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. Dette bevirker at boligorganisationen skal have større fokus på at opbygge henlæggelserne og dispositionsfonden.

Lejerbo Danmark oplyste på mødet, at man endnu ikke havde erfaringer med de nye driftsstøtteregler. Boligorganisationens bygningsmasse er fra nyere tid, og der har ikke været et behov for at igangsætte de større renoveringer. Dog vil de nye regler på sigt have en påvirkning på de renoveringsprojekter som Lejerbo Danmark er byggeforretningsfører på og dermed boligorganisationernes dispositionsfonden. Hertil tilføjede Lejerbo Danmark, at man arbejder strategisk på at henlæggelserne øges i tæt samarbejde med organisationernes bestyrelse. Desuden har Lejerbo Danmark haft et tæt samarbejde med Landsbyggefonden i forbindelse med udarbejdelse af granskningsrapporterne som værktøj til de almene boligorganisationer.

4. Boligorganisationen indmeldte emner (25. min)

5.1. Bestyrelserne i de to almene boligorganisationer, Dansk Almennyttigt Boligselskab og Lejerbo Danmark, har besluttet at undersøge om det vil give mening for de to organisationer at lægge sig sammen.

Lejerbo Danmark gav på mødet en status på den i igangværende sammenlægning med Dansk Almennyttigt Boligselskab (DAB). Organisationsbestyrelserne i de to administrationsorganisationer

har anbefalet en sammenlægning. Den endelige beslutning skal behandles på Lejerbo Danmarks og DAB's repræsentantskabsmøder, og her skal en eventuel sammenlægning træde i kraft den 1. juni 2025.

Lejerbo Danmark oplyste, at man i en eventuel sammenlægning ønskede Københavns Kommune som tilsynskommune i den nye konstellation, da DAB virksomhedsoverdrages til Lejerbo Danmark.

På mødet aftalte Lejerbo Danmark og Kommunen, at have en løbende dialog om de nye vedtægter inden de fremsendes til godkendelse hos kommunen.

5. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser (15 min)

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

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

- At det bør undersøges nærmere, om indtægter/indtægtsgrundlag kan øges med henblik på at sikre en hurtigere afvikling af det akkumulerede underskud i AlmenIndkøb. Udviklingen de seneste år været et mindre og mindre overskud og et større tilgodehavende hos AlmenIndkøb. Der ønskes en drøftelse af udviklingen i AlmenIndkøb og hvad udviklingsmulighederne er.

Lejerbo Danmark forklarede, at man anser Almenindkøb som en indtægtsfornyelse som ikke nødvendigvis skal generere overskud med det samme. Det kræver en kulturændring blandt de ældre afdelingsbestyrelser at gøre op med gamle indkøbs vaner. Afslutningsvis fortæller Lejerbo Danmark, at der er kommet en ny generation af afdelingsbestyrelser, som har taget Almenindkøb til sig.

6. Opsamling på mødets aftaler (5 min)

Det blev på mødet aftalt at Lejerbo Danmark fremsender vedtægter for den nye konstellation til Kommunen. Administrationsorganisationen DAB Lejerbo har den 12. juni 2025 fremsendt de nye vedtægter til kommunes godkendelse.