



## Referat styringsdialog 2024 - med Lægeforeningens Boliger og Københavns Kommune

### MØDEDATO

3. DECEMBER 2024

**TID** 14.30-15.00

**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
- Jens Corftitzen, Formand Afbud
- Peter Jørgensen, Næstformand Afbud

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. Kommunens anvisning af borgere
6. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
7. Opsamling på mødets aftaler

### Dagsorden

#### 1. Velkommen

Der blev budt velkommen på mødet og deltagerne præsenterede sig selv.

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

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

**9. april 2025**

Sagsnr.  
2024-0116167

Dokumentnr.  
2024-0116167  
Sagsbehandler  
Aisha Hussain

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

- Signe Kempff-Thestrup, Områdechef, Socialforvaltningen indkalder administrator til møde i januar i forhold til en handleplan vedrørende indsatsen i højhuset.

Der er forsat udfordringer med de borgere kommunen anviser til specielt højhuset, men også i de andre blokke. Afdelingen har vide rammer for, hvad man må, hvorfor dette har skabt en del problemer mellem beboerne. Boligorganisationen gjorde derfor kommunen opmærksom på, at de skal overveje, hvem de anviser til afdelingen.

Kommunen spurgte om boligorganisationen havde haft et møde med Signe Kempff-Thestrup fra Socialforvaltningen. Boligorganisationen svarede, at det ikke har lykkedes at invitere til et møde, da afdelingen ikke har villet tage imod tilbuddet. Boligorganisationen oplyste også, at afdelingens mange ressourcestærke beboere er flyttet ud, hvorfor afdelingen har en stor andel af anviste borgere.

### 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>

Der er også vedtaget nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023)<sup>2</sup>, 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. renoeringsstøtten. Hertil kommer at driftsstøtten også er blevet underlagt en økonomisk ramme.

---

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

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

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?

Boligorganisationen fortalte, at Landsbyggefonden er opmærksom på at der er en mulig renovering på vej i afdelingen.

Boligorganisationen fortalte også, at der på sidste bestyrelsesmøde blev godkendt en rådgiver til udarbejdelse af tilstandsrapporter. Der har også været overvejelser om nybyggeri. Boligorganisationen skal også have et ideoplæg om forskellige scenarier de eventuelt gerne vil gå videre med. Når boligorganisationen har gennemgået fase 1 og 2, vil de indkalde til et afdelingsmøde, hvor de skal træffe beslutninger om en renovering.

Afdelingsmødet har besluttet at der skal laves et forslag om at sammenlægge afdelingerne til afdelingsmødet i 2025.

Kommunen spurgte herefter ind til om boligorganisationen har styr på deres dispositionsfond og arbejdskapital. Boligorganisationen fortalte, at der er tale om en lille boligorganisation, hvorfor dispositionsfonden og arbejdskapitalen ikke er særlig stor.

#### **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 CO<sub>2</sub>-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.

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 fortalte, at der skal være en klimarenovering ude i afdelingerne. FA09 oplyste også, 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.

## **5. Kommunens anvisning af borgere**

Boligorganisationen vil gerne drøfte, de borgere som kommunen anviser til højhuset.

Der er forsat udfordringer med de borgere kommunen anviser til specielt højhuset, men også i de andre blokke. Afdelingen har vide rammer for, hvad man må, hvorfor dette har skabt en del problemer

mellem beboerne. Boligorganisationen gjorde derfor kommunen opmærksom på, at de skal overveje, hvem de anviser til afdelingen.

Kommunen spurgte om boligorganisationen havde haft et møde med Signe Kempff-Thestrup fra Socialforvaltningen. Boligorganisationen svarede, at det ikke har lykkedes at invitere til et møde, da afdelingen ikke har villet tage imod tilbuddet. Boligorganisationen oplyste også, at afdelingens mange ressourcestærke beboere er flyttet ud, hvorfor afdelingen har en stor andel af anviste borgere.

## **6. 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 årække har kommunen haft fokus på afdelinger, der henlægger under 130 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. Dette svarer til de ca. 18 % af afdelingerne, der henlægger mindst.

Der er ingen afdelinger i boligorganisationen, der henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup> (konto 120). Boligorganisationen henlægger i gennemsnit 195 kr. pr. kvm. på konto 120. Dette er under gennemsnittet i Københavns Kommune på 251 kr. pr. kvm.

- På mødet ønsker kommunen at drøfte, hvordan Lægeforeningens Boliger arbejder med henlæggelser og resultaterne fra granskningen.

Kommunen bemærkede, at der ikke er afdelinger, der henlægger under 150 kr./m<sup>2</sup>, men at det stadig er i den lave ende, da det højeste henlæggelsesniveau er 190 kr./m<sup>2</sup>. Kommunen gjorde derfor

opmærksom på, at det er vigtigt, at boligorganisationen hæver sine henlæggelser til næste år.

Boligorganisationen var enige i bemærkningerne, og mente det godt det kunne lade sig gøre, når huslejen i afdelingerne er så lave. Der skal dog tages i betragtning at der er en større renoveringssag på vej.

#### **7. Opsamling på mødets aftaler**

- Det blev aftalt, at boligorganisationen skal fortælle om den eventuelle fortætning/helhedsplan til næste års styringsdialog.