



## Referat styringsdialog 2024 - med PAB og Københavns Kommune

### MØDEDATO

3. DECEMBER 2024

**TID** 13.45-14.30

**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
- Nikolaj Jørgensen, Formand
- Niels Kristian Berg, 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. Fortsætte med nybyggeri
6. Driftssammenlægninger af afdelinger
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

**9. april 2024**

Sagsnr.  
2024-0128208

Dokumentnr.  
2024-0128208

Sagsbehandler  
Aisha Hussain

Klima og Byudvikling  
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

## **Dagsorden**

### **1. Velkommen**

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

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

Der blev ikke indgået nogle aftaler.

### **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. 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 boligorganisationens 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?

---

<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 \(lbf.dk\)](#)

- Hvilken betydning vurderes de nye regler om flad driftsstøtte, ensartet beboerbetalning 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 en helhedsplan på vej. Boligorganisationen svarede, at der er en renoveringsplan på vej ved afdeling Middelgrundsvej. Boligorganisationen har oplevet vanskeligheder med beboerdemokratiet, da forslagene blev stemt ned i første omgang. Der er uenigheder mellem de yngre og de ældre beboere, da der er forskellige ønsker i forhold til, hvad der skal opføres.

Boligorganisationen oplyste, at der er en stor helhedsplan på vej i Brøndbystrand. De håber også, at der kommer en helhedsplan i Amager Vinkelhusene. Boligorganisationens rådgivere har sendt materialet til Landsbyggefonden og de regner med, at det enten bliver til en helhedsplan eller en renoveringssag. På nuværende tidspunkt har boligorganisationen 5 store helhedsplaner.

#### **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?

FA09 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. Der er også blevet indarbejdet tiltag i PPV-planerne, men afdelingen på Middelgrundsvej har stemt mange af tiltagene ned. Boligorganisationen oplever, at der på Middelgrundsvej og andre afdelinger er en generationskløft, da det ofte er ældre beboere, der har taget styringen.

## **5. Fortsætte med nybyggeri**

Boligorganisationen ønsker at fortsætte med nybyggeri og vil gerne have en drøftelse vedrørende dette med kommunen.

Boligorganisationen fortæller, at de har et projekt på Rentemestervej. De håber at der sker en stigning på rammebeløbet i København. Boligorganisationen oplyser, at de har fået en hensigtserklæring fra IKANO-bolig på Kulbanen. Det drejer sig om et botilbud, som Kommunen gerne vil købe, da bygningen står overfor en omfattende renovering.

## **6. Driftssammenlægninger af afdelinger**

Kommunen ønsker status på driftssammenlægninger og hvorvidt det har haft det ønskede resultat for effektivisering af administration og drift.

Boligorganisationen fortæller, at de har haft to driftsfællesskaber på Amager; et i Kastrup og et i Tårnby. Boligorganisationen har et ønske om at etablere et driftssamarbejde mellem de to afdelinger på Amager, så driften kan effektiviseres. Boligorganisationen har også

planer om at etablere andre driftsfællesskaber i andre afdelinger i landet.

Boligorganisationen udtrykte også planer om opførelse af et voksenkollegie på Nordmarksvej, som skal fungere som et bofællesskab, da der er et stigende problem med ensomhed blandt yngre voksne.

## **7. 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 år-række 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 2 afdelinger i boligorganisationen, der henlægger under 150 kr. pr. m<sup>2</sup> (konto 120). De to afdelinger er Henkel og Strandlodsvej.

Afdelingen Henkel henlægger både under 150 kr. pr. m<sup>2</sup>, og bør ifølge gransker henlægge væsentligt mere, end der har været planlagt. Der er ikke udarbejdet en granskningsrapport for afdelingen Strandlodsvej.

- På mødet ønsker kommunen at sætte fokus på de afdelinger, som umiddelbart henlægger lavt jf. ovenfor og om henlæggelsesniveauet ud fra boligorganisationens og granskers vurdering er tilstrækkeligt.

Som det fremgår af bilag over henlæggelser, har PAB to afdelinger, som henlægger under 150 kr./m<sup>2</sup> pr. år på konto 120.

Det er Henkel og Strandlodsvej, generelt ligger afdelingerne i PAB på et gennemsnit på 175 kr./m<sup>2</sup>, som er under gennemsnittet i Københavns Kommune, hvor gennemsnittet er 254 kr./m<sup>2</sup>.

Boligorganisationen fortalte, at de vil gøre afdelingen ude på Strandlodsvej opmærksomme på at de skal henlægge mere. Strandlodsvej er dog en nyere afdeling og kræver derfor ikke så meget vedligehold.

Med hensyn til afdeling Henkel, oplyste boligorganisationen, at de har prøvet at sætte henlæggelsesniveauet op med 10 kr./m<sup>2</sup>. Det er svært at henlægge, når der er tale om nybyggeri, da det hurtigt kan blive meget dyrt.

Kommunen bemærkede, at det er meget få af boligorganisationens afdelingerne, der ligger over 200 kr./m<sup>2</sup>pr. kvm. Boligorganisationen fortæller, at det har været svært at henlægge, da afdelingen er nybygget.

Boligorganisationen oplyste også, at der har været en del renoveringer af de forskellige afdelinger, hvorfor de også er i god tilstand. Boligorganisationen vil dog tage granskningsrapporterne seriøst og vil fremover sørge for at henlægge mere også selvom afdelingerne reelt set ikke har brug for vedligeholdelse. Kommunen opfordrede til, at boligorganisationen indskrifter forklaringerne i ppv planerne. Granskningsrapporterne.

## **8. Opsamling på mødets aftaler**

Opfølgning på kulbanevej, hvor kommunen ønsker at overtage B-tilbud. Muligvis køb af grund til almene andelsboliger §11 b se punkt med flere nybyggeri. I kontakt med KEJD (Økonomiforvaltningen) - Frederik Foged - chefkonsulent/jurist. Det blev aftalt, at FA09 opdaterer os efter behov, og rækker ud hvis vi kan hjælpe med noget. - Hanne Lind Mortensen.