



Referat styringsdialog 2024 SAB

MØDEDATO 21. JUNI 2024

TID 13.00-14.30

**STED GRÅBRØDRE-
TORV**

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- John B. Sørensen, Formand
- Frank Sass, Næstformand
- Louise Lind, Kundechef
- Ragavan Rudran, Chefkonsulent

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Loubna Tahri, Specialkonsulent, Teknik og Miljøforvaltning
- Mina Sude Sahin, Studentermedhjælp, Teknik og Miljøforvaltning
- Ditte Nikolajsen Volfbrandt, Projektkonsulent (punkt 7)

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
 - 5.1 Byggesagsbehandlingstider
 - 5.2 Manglende godkendelse af byggregnskab
 - 5.3 Nybyggeri og renoveringer
 - 5.4 Sølund
6. Dispositionsfonden
7. Affaldsskakte
8. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
9. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen (13.00-13.05, 5 min)

Teknik og Miljøforvaltningen bød velkommen. Indledningsvist fortalte enhedschefen Morten Lund, at mødet starter med at drøfte punkt 5.1 og punkt 7. I den forbindelse deltog Regin Nordentoft og Faris Salim Abdali fra Område for Affald og Ressourcer under punkt 5.1. Finn Herlin

11. juni 2024

Sagsnr.
2024-0116149

Dokumentnr.
2024-0116149-7

Sagsbehandler
Loubna Tahri

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Skytte fra Område for Affald og Ressourcer deltog sammen med Ditte Nikolajsen Volfbrandt under punkt 7.

Derefter fulgte en kort præsentationsrunde.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde (13.05 -13.10, 5 min)

Der blev på styringsdialogen i 2023 indgået følgende aftaler mellem SAB og Københavns Kommune:

- Affaldskontoret i Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til at fælles møde for at snakke om nedgravede affaldsløsninger i Rolandsgården, Langelandshus og Husumvænge.
- SAB fremsender en liste med puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer, der er enten er søgt eller planlægges at søge.
- SAB vil sende eventuelle forslag til forbedring af processen for grundskyldsansøgning.
- Teknik- og Miljøforvaltningen angiver en konkret kontaktperson fra Bolig- og Beskæftigelsesenheden.

På styringsdialog 2023 er alle indgåede aftaler indfriet. SAB tilføjede, at listen over puljer til at forbedre processen for grundskyldsansøgning ikke er blevet tilsendt da de finder, at den nuværende ansøgnings proces er tilfredsstillende.

3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet (13.10-13.25, 15 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. Driftsstøtten gøres også "fald" modsat tidligere, hvor den havde en nedadgående aftrapningsprofil. Dette skal sikre, at det kun er mest nødvendige arbejder, som gennemføres, og at huslejepåvirkningen er størst fra start pga. lønudviklingen. Hertil kommer en række andre ændringer.¹

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

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. renoeringsstøtten. 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? og 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?

SAB fortalte på mødet, at de nye driftsstøtteregler giver et større ansvar til boligorganisationen. Boligorganisationen er på nuværende tidspunkt økonomisk udfordret grundet større byggesager. SAB forventer dog, at økonomien er forbedret om 11 år. Boligorganisationen har to helhedsplaner, Herlevhuse og Flexibo, på vej under de nye driftsstøtteregler.

SAB arbejder med en strategi for byggeri og renoering, hvor SAB ønsker at professionalisere drift og vedligehold af ejendomme, ved at udføre løbende bygningservice. Her vil man gå fra at foretage en lokal vurdering af ejendommene til en mere centralt foretaget vurdering således, at der bliver vedligeholdt på det rette tidspunkt. Desuden tilføjer SAB, at de i fremtiden vil stille større krav til henlæggelsesniveauet i de forskellige afdelinger.

Den nye strategi skal behandles på repræsentationsmødet januar 2025 i den forbindelse ønsker SAB at drøfte strategien med Kommunen. SAB indkalder til mødet november 2024.

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

4. **Klima- og energiltag i drift og vedligehold (13.25-13.40, 15 min)**

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 energiltag mv. ift. deres bygningsmasse.

Københavns Kommune er interesseret i, om/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 energiltag indgår i deres arbejde med drift og vedligehold, herunder:

- Bliver energimærkernes konkrete forslag til rentable tiltag fx indarbejdet i PPV-planer
- Er boligorganisationerne opmærksomme overgang til lavtemperatur fjernvarme og indgår evt. tilpasninger af varmecentraler mv. i deres vedligeholdelsesplaner?

SAB fortæller, at de som en del af deres principper i den daglige drift har fokus på at forbedre energiltag i boligorganisationen. I den forbindelse har man uddannet en del af driftspersonalet som energiambassadører. Her var en af de første opgaver fokus på varmenedlukning, som har betydet, at SAB har haft besparelse på energi. SAB fortæller, at de som det næste vil se på, hvordan man

kan optimere ventilationssystemet. Desuden tilføjes der, at Valbyholm har godkendt et stort solcelleprojekt og at SAB deltager via KAB i energispringet.

Da SAB ikke havde kendskab til HOFORs tekniske akademi aftales der på mødet at Kommunen fremsender materiale om dette. Da det er oplagt for energiambassadørerne.

5. Boligorganisationen indmeldte emner (13.40-14.05, 25. min)

5.1 Byggesagsbehandlingstider

SAB oplever forsat lange sagsbehandlingstider i behandling af affaldsløsninger. Fx har afdelingerne Rolandsgården, Langelandshus og Husum Vænge været drøftet med kommunen de sidste fem år.

SAB har igen i år valgt at drøfte de lange sagsbehandlingstider, da de oplever, at der ikke er sket fremdrift i sagerne f.eks., blev det aftalt, at sagerne skulle behandles med fast track modellen dette er dog ikke sket. SAB oplever, at kravene ændrer sig, hvilket de mener er årsagen til den manglende fremdrift. Regin Nordentoft og Faris Salim Abdali gav status på de sager som endnu ikke er afsluttede. Der er enighed om, at SAB og Kommunen ønsker at lukke sagerne, og derfor aftales det, at der indkaldes til et møde mellem SAB og Område for Affald og Ressourcer. På mødet vil Enhedschef Morten Lund fra Almene Boliger også deltage. Område for Affald og Ressourcer indkalder til mødet.

5.2 Manglende godkendelse af byggeregnskab

SAB ønsker at drøfte den manglende sagsbehandling og godkendelse af byggeregnskaber i forbindelse med indsendte skema C sager (bilag 1).

Kommunen kvitterer for tilsendte overblik, og ønsker fremadrettet at drøfte lignende emne til de to årlige porteføljemøder. Kommunen tilføjer, at kommunens mål er at lukke alle åbne skema c sager ved udgangen af 2024. Overblikket gennemgås, og der kan konstateres, at de ustøttede sager er godkendte. Det aftales, at sagerne fra Bonderupgård skal genfremsendes til forvaltningen. Da sagerne ikke fremgår af forvaltningens sagsoversigt.

5.3 Nybyggeri og renoveringer

SAB ønsker at drøfte selskabets tilgang til nybyggeri og renoveringer.

SAB har revurderet deres risikoprofil og gennemgået deres portefølje, hvilket har resulteret i, at man har valgt at trække sig ud af sagerne på Slotsherrensvej, Prags Boulevard, Banebo og projekter i Jernbanebyen. Kommunen tilføjer, at SABs beslutning om at trække sig ud fra projekterne er fornuftig, og at kommunen bakker op om en periode, hvor SAB ikke involverer sig i nye nybyggerisager.

5.4 Sølund

I byggesagen Sølund har SAB indsendt en revideret finansieringsplan og tilbagebetalingsplanen for dispositionsfonden. SAB ønsker at drøfte denne plan med kommunen (bilag 2).

SAB gennemgik finansieringsplanen og gav en redegørelse for renteoversigten og dens udvikling. SAB fortalte, at der har været en ekstraudgift til Eilersminde Plejehjem som dækkes af dispositionsfonden. Dette skyldes, at entreprenøren er gået konkurs. Sagen har været en delegeret bygherremodel, men grundet kontraktlige forhold står SAB med udgiften. Kommunen bad i forbindelse hermed om en skriftlig redegørelse for det lidte tab i sagen.

Under punktet tilføjer SAB, at de har en sag, som omhandler Brohuset Ørestad, hvor dele af glasfacaden er faldet ned på en legeplads. SAB fortalte i denne sammenhæng, at de har taget de nødvendige sikkerhedsmæssige foranstaltninger samt kommunikeret ud til bestyrelse og beboerne om hændelsen. Byggeskedefonden anslår, at dette vil resultere i en udgift på ca. 10 mio. kr. som skal dækkes af afdelingen - muligvis dækker dispositionsfonden denne udgift.

6. Dispositionsfonden (14.05-14.15, 10.min)

Kommunen ønsker at drøfte den fremtidige udvikling af dispositionsfonden.

Med henvisning til styringsrapporten og den økonomiske beretning oplyser SAB, at der i de kommende år skal anvendes væsentlige midler fra dispositionsfonden grundet større kritiske byggesager, egenfinansiering af afsluttede, igangværende og kommende helhedsplaner i afdelingerne. SAB bedes redegøre for den fremtidige udvikling af dispositionsfonden.

Punktet udgår, da det er blevet drøftet under punkt 5.3 og punkt 5.4

7. Affaldsskakte (14.15-14.20, 5 min)

Kommunen ønsker at drøfte muligheden for et samarbejde omkring lukning af affaldsskakter grundet arbejdsforholdene ved udskaktning i SAB-ejendomme. I SAB drejer sig i alt om 24 skakt ejendomme og 3 container.

Ditte Nikolajsen Volfbrandt og Finn Herlin Skytte fra Område for Affald og Ressourcer indleder med at fortælle om deres arbejde og status på deres samarbejde med SAB. Ditte og Finn fortalte, at der har været en god dialog. Til dette tilføjede SAB, at boligorganisationen har en klar strategi om at lukke skakte i alle afdelinger.

SAB har været tilfredse med det samarbejde der har været med Kommunen i processen om lukning af skaktene. Hertil tilføjede Ditte og Finn, at de ikke kun forholder sig til skaktlukning men også hele den omkringliggende og efterfølgende proces og står til rådighed for at bistå SAB i hele processen.

Kommunen vil gerne samarbejde med SAB evt. med et fælles skriv til afdelingerne.

Det aftales, at SAB sender en opdateret liste om skakte som skal lukkes, da SAB mener der er 22 og ikke 24 skakte som kommunen nævner, der skal lukkes. Yderligere aftales det, at Ditte og Finn skal afholde et møde med Anders Kristian Hornshøj fra KAB.

8. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser (14.20-14.30,10 min)

Til styringsdialog 2024 har kommunen på sammen både som de øvrige år via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023 eller 2022/203 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er tidligere sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer, forslag til følgende fokuspunkter og kommunen har ikke mere at tilføje.

- På baggrund af boligorganisationens beskrivelse af egenkontrollen, konkluderer kommunen boligorganisationen skal have et større fokus på beskrivelsen.
- Boligorganisationen kan med fordel øge beskrivelsen af effektiviseringen i årsberetningen og angive måltal for de samlede driftsudgifter for de kommende 4 år for hver afdeling.

- Boligorganisationen skal fortsætte det gode arbejde med at etablere dobbeltfuldmagter. Det er positivt, at der fremover vil være to personer til at godkende afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb. Samme praksis bør gælde for det administrative personale, der ofte håndterer langt større beløb.

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 på 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 at have fokus på de 18 % af afdelingerne, der henlægger mindst.

Der er 9 afdelinger i boligorganisationen, der henlægger under 150 kr. pr. m² (konto 120). Afdelingsnavne fremgår af bilag 3.

Af de 9 afdelinger ovenfor omtalte afdelinger, er der 6 afdelinger som ifølge granskningsrapporterne burde henlægge væsentlige mere end der har været planlagt.

- På mødet ønsker kommunen at sætte fokus på de 9 afdelinger, som umiddelbart henlægger lavt jf. ovenfor og om henlæggelsesniveauet ud fra boligorganisationens og granskers vurdering er tilstrækkeligt. De 9 omtalte fremgår af regnskabsbrevet.

SAB fortalte, at boligorganisationen generelt har fokus på henlæggelsesniveauet og henviser til den kommende strategi om bygningsservice. SAB kommer i fremtiden til at have fokus på ejendommens stand og ikke kun på et fastlåst henlæggelsesniveau ved vurdering af, hvor meget der skal henlægges.

Desuden tilføjer SAB, at henlæggelsesniveauet på Strandlodshus er på 150kr.

9. Opsamling på mødets aftaler (14.30-14.35, 5 min)

På mødet indgik Kommunen og SAB følgende aftaler:

- Område for Affald og Ressourcer, Regin Nordentoft og Faris Salim Abdali, indkalder SAB og Almene Boliger v. Morten Lund samt Agnes Nilsson til et møde vedrørende byggesagsbehandlingstider og lukning af sager.
- Område for Affald og Ressourcer, Ditte Nikolajsen Volfbrandt og Finn Herlin Skytte, skal kontakte Louise Lind fra SAB i forbindelse med et møde med Anders Kristian Hornshøj angående et møde om skaktlukning.
- Almene Boliger sender information til SAB om Hofors Tekniske Akademi for vand og varme.
- SAB skal sende en skriftlig redegørelse vedrørende Eilersminde Plejehjem og ekstraudgiften på 18,9 mio. kr.
- SAB indkalder Kommunen til et møde vedrørende henlæggelser og reovering.
- SAB genfremsender materialet vedrørende Bonderupgård.