



Referat styringsdialog 2024 - med Statsbanepersonalets Andelsboligforening og Københavns Kommune

MØDEDATO: 30. APRIL 2025

TID: KL.13.00-13.45

STED: NJALSGADE 13, LOK. 5030

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark
- Gitte Tvilling Sørensen, Chefkonsulent, Boligkontoret Danmark

Fra Københavns Kommune:

- Halla Hasan, Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Pegah Dehestani, Jurist, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Freja Luna Kristiane Lindblom, 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. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen
7. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
8. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen

Teknik- og Miljøforvaltningen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede dem selv. Mødeleder, Pegah Dehestani, gjorde opmærksom på, at styringsdialog 2024 tog udgangspunkt i regnskabsbreve for hhv. 2022 og 2023.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftaler:

18. august 2025

Sagsnr.
2024-0116111

Dokumentnr.
2024-0116111-8

Sagsbehandler
Pegah Dehestani

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- Det blev aftalt, at Statsbanepersonalets Andelsboligforening vil have fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. Statsbanepersonalets Andelsboligforening gav en status på egenkontrollen, og de fortalte om forventede revideringer af den nuværende egenkontrol.

Kommunen tog boligorganisationens forklaring til efterretning.

3. Nye driftsstøttere regler 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 gennemførsel af fysiske helhedsplaner.

Der er også vedtaget nyt regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. (november 2023)¹, 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.

Kommunen indledte med at spørge ind til helhedsplaner for Statsbanepersonalets Andelsboligforening. De manglende helhedsplaner var et generelt opmærksomhedspunkt. Boligorganisationen fortalte, at der fortsat er en Landsbyggefond sag i afdeling 5, hvorfor afdelingen havde et lavere niveau af henlæggelser. Hertil fortalte Statsbanepersonalets Andelsboligforening om et planlagt tagudskiftningsprojekt, der skal henlægges til frem til 2030. Kommunen spurgte yderligere ind til finansieringen. Statsbanepersonalets Andelsboligforening havde intet færdigt udspil men var opmærksom på forholdet.

De gjorde desuden opmærksom på samdriftsordningerne på tværs af afdelingerne og selskaberne og det generelle fokus på henlæggelser. Boligorganisationen bemærkede at de nye driftsstøttere regler ikke havde indflydelse på dette.

Kommunen tog boligorganisationens bemærkning til efterretning.

¹ Se: Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning mv. [Regulativ om støtte fra Landsbyggefonden til opretning m.v. - Landsbyggefonden \(lbf.dk\)](#)

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.

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.

HOFOR vil 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.

Kommunen spurgte ind til, hvordan klima- og energitiltag indgår i arbejdet med drift og vedligehold.

Statsbanepersonalets Andelsboligforening oplyste, at afdelingen i Københavns Kommune er opmærksom på energimærkning, og at der fortsat arbejdes med forbedring af energitiltag og effektivisering i afdelingen i Vanløse.

Til slut spurgte kommunen ind til boligorganisationens overvejelser mht. Energispring og efteruddannelsesmuligheder.

Energispring er et partnerskab, hvori der samarbejdes om at reducere energiforbruget i bygningerne for parterne i København. Heri indgår tilbud om værktøj og uddannelse der står til rådighed for interesserede parter. Boligorganisationen tog kommunens tilbud til efterretning. Energitekniker orienteres om Energispring og vurderer, om det er relevant for boligorganisationen.

5. Boligorganisationen indmeldte emner

Statsbanepersonalets Andelsboligforening har ønsket en drøftelse af kommunal anvisning og håndtering af sårbare beboere (jf. de indsendte styringsrapporter). Emnet er tidligere drøftet men bl.a. set i lyset af hjemløse reformen og det lave antal nybyggerier af almene boliger i kommunen, kan der fortsat forventes et højt niveau af kommunal anvisning i de eksisterende almene bebyggelser.

Statsbanepersonalets Andelsboligforening ville gerne have kommunens udlægning af boligsituationen i København mhp. at videreformidle budskabet til egne afdelinger. Kommunen fortalte at efterspørgslen på boliger håndteres gennem Socialforvaltningen (SOF) og ved nybyggeri. Kommunen foreslog et separat møde, hvor de specifikke afdelinger og problemstillinger drøftes. Statsbanepersonalets Andelsboligforening og kommunen aftaler mødetidspunkt i 2025 med SOF (mødetid ca. 1 time).

6. Boligorganisationens indberetning af egenkontrol iht. vejledningen

- Opfølgning på boligorganisationens fokus på indberetning af egenkontrol iht. vejledningen, hvor måltal og tiltag angives.

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Boligorganisationens indberetning af egenkontrollen. Statsbanepersonalets Andelsboligforening var opmærksomme på den forventede revidering af den nuværende egenkontrol. Kommunen lagde vægt på, at effektiviseringstiltag for afdelingerne fremover tydeligt fremgik af egenkontrollen. Der var enighed om at tage et ekstra møde vedrørende fremtidig indberetning af egenkontrollen.

7. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser

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

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

- Tab ved fraflytninger for afdelingen overstiger 5 kr./m².
- Boligorganisationens dispositionsfonds niveau er fortsat lavt og boligorganisationen blev bedt om i regnskab for 2021 at have fokus på at niveauet øget. Boligorganisationens

dispositionsfond er efterfølgende yderligere reduceret. Boligorganisationen skal i langt højere grad have fokus på at øge niveauet.

- Kommunen bemærker, at boligorganisationen har en forretningsgang for indkøb, for at denne skal følges. Boligorganisationen opfordres til at hjemtage flere tilbud, så man kan vælge det mest favorable tilbud.
- Boligorganisationen bør ifølge gransker henlægge væsentlig mere end der er planlagt.
- På baggrund af vurdering af boligorganisationens beskrivelse af egenkontrollen, konkluderer kommunen at boligorganisationen skal have et langt større fokus på konkrete effektiviseringsmål. Det er nævnt i flere år uden at boligorganisationen har taget aktion på det.
- Boligorganisationen skal angive måltal for de samlede driftsudgifter for kommende fire år.

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. m² pr. år, men har hævet grænsen til 150 kr. pr. m² pr. Dette svarer til de ca. 18 % af afdelingerne, der henlægger mindst.

Drøftelse vedr. afdelinger i boligorganisationen, der henlægger under 150 kr. pr. m² (konto 120).

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

Der blev taget udgangspunkt i regnskabsår 2023 for Statsbanepersonalets Andelsboligforenings indberetning af egenkontrollen. Kommunen ønskede at have særlig opmærksomhed på henlæggelsesniveauet for afdelingen. Kommunen bemærkede, at de gennemsnitlige henlæggelser var på 171kr/m² mod 245kr/m² i resten

af København. Derudover var henlæggelserne i afdeling 5 lave og bør øges. Statsbanepersonalets Andelsboligforening var enig i kommunens bemærkning. Boligorganisationen oplevede dog udfordringer med, at få enkelte afdelinger løftet. Kommunen tog boligorganisationens kommentar til efterretning.

Statsbanepersonalets Andelsboligforening spurgte ind til eventuelle mangler i egenkontrollen. Kommunen uddybede bemærkningerne fra regnskabsbrevet. Hertil mente kommunen, at de vigtigste måltal skal fremgå tydeligt af egenkontrollen. Kommunen bemærkede også, at der er sket en positiv udvikling i flere afdelinger, der er overgået fra at have været røde til nu at være gule.

Som afrunding kunne kommunen fastsætte, at der fremover skal være et øget fokus på egenkontrollen samt henlæggelser.

8. Opsamling på mødets aftaler

Det blev på mødet aftalt,

- at Statsbanepersonalets Andelsboligforening vender tilbage til kommunen angående møde om egenkontrol med Almene Boliger
- at der følges op på henlæggelser i afdeling 5
- at kommunen indkalder til et separat møde med Statsbanepersonalets Andelsboligforening og SOF. Hertil indsender boligorganisationen konkrete problemstillinger for de enkelte afdelinger. Mødet forventes afholdt i 2025 (mødetid ca. 1 time)