



Referat styringsdialog 2024 – VIBO

MØDEDATO: 19. JUNI 2024

TID: 13.30 – 15.00

STED: NJALSGADE 13, 2300 KØBENHAVN S, MØDECENTERET, MØDELOKALE GRÅBRØDRE TORV

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Carsten Krabbe, direktør
- Henrik Nielsen, vicedirektør
- Anne-Merethe Byder, økonomichef
- Klaus Freddi

Juelshøj Fra Københavns

Kommune:

- Morten Lund, enhedschef
- Rune Gamby, chefkonsulent
- Tom Kirchhoff, specialkonsulent
- Mina Sahin, projektmedarbejder

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. Boligorganisationens indmeldte emner
 - 5.1 Manglende byggetilladelse m.v. for ombygning af supplementsrum for VIBOs afd. 112, Hørhusvej. Overblik over udviklingen i sagen.
 - 5.2 Afd. 125 Astatas Have. Orientering.
6. Basisstyringsdialogen med fokus på henlæggelser
7. Opsamling på mødets aftaler

Dagsorden

1. Velkommen (13.30- 13.35, 5 min)

Københavns Kommune bød velkommen og deltagerne præsenterede sig selv. Fra VIBO deltog Carsten Krabbe, som er VIBOS nye direktør.

19.juni 2024

Sagsnr.
2024-0116096

Dokumentnr.
2024-0116096

Sagsbehandler
Tom Kirchhoff

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde (13.35-13.40, 5 min)

På styringsdialog 2023 blev der indgået følgende aftale:

Der afholdes et møde mellem VIBO og Almene Boliger med henblik på at få samlet op på basisstyringsdialogen og uoverensstemmelse mellem de tal, der er meldt ind til boligorganisationen, og de tal VIBO er i besiddelse af. Kommunen indkalder.

Mødet er ikke gennemført. Parterne var enige om at mødet ikke længere var relevant

3. Nye driftsstøtteregler fra Landsbyggefonden og deres betydning for boligorganisationens helhedsplaner fremadrettet (13.40- 13.55, 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. Driftsstøtten gøres også "flad" modsat tidligere, hvor den havde en nedadgående aftrappingsprofil. 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.¹

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. 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 boligorganisationen fremtidige helhedsplaner, herunder:

- Hvilke helhedsplaner har boligorganisationen planer om inden for de kommende 3 år?

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

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

- 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?

Kommunen spurgte under punktet ind til, om VIBO har gjort overvejelser om, hvad de nye driftsstøtteregler vil betyde for organisationen. VIBO forklarede, at økonomien i organisationen er god, og at de derfor står et godt sted i forhold til de nye driftsstøtteregler.

Mange af VIBOs nuværende helhedsplaner kører efter den gamle ordning.

VIBO oplyste, de nye driftsstøtteregler i øjeblikket ikke belaster VIBO, og at det i fremtiden også ser positivt ud med de nye driftsstøtteregler.

Kommunen spurgte ind til om det nye regulativ vil påvirke VIBOs måde at tilgå helhedsplaner på. Hertil svarede VIBO nej.

VIBO oplyste, at de har to sager i Hedehusene afd. 121 og 135, Charlotteager I og Charlotteager II, som har fået skema A, og at sagerne muligvis skal lægges ind under den nye ordning.

Vedrørende Vennemindevej afd. 107 oplyste VIBO, at de forventer, at der kommer en helhedsplan inden for de næste par år.

Der blev under punktet også spurgt ind til, hvorvidt VIBO har gjort overvejelser om at øge deres henlæggelsesniveau. Her oplyste VIBO, at de arbejder aktivt på at oparbejde og øge henlæggelser i relevant omfang, herunder til finansiering af ustøttede arbejder i afdelinger med helhedsplanen

- 4. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold (13.55-14.10, 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 se- neste 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 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, 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 på overgangen til lavtemperatur fjernvarme og indgår evt. tilpasninger af varmecentraler mv. i deres vedligeholdelsesplaner?

Kommunen forklarede til mødet, at området fylder mere og mere for kommunen. Der vil komme en klimaplan fra Kommunen i 2025 som vedrører drift og vedligeholdelse. Kommunen spurgte til mødet om, hvordan VIBO ser på drift og vedligeholdelse i sammenhæng med bæredygtighed.

VIBO fortalte til mødet, at de har et stort fokus på LCA, og at de har fokus på ikke ukritisk at skifte materialer ud med noget nyt, da dette ikke altid er bæredygtigt.

VIBO fremhævede på mødet deres gode energimærker, som understreges af at Energikonsulenterne ikke har mange konkrete forslag til rentable renoveringer. VIBO har fået foretaget en screening af deres facader for muligheden for etablering af solceller. VIBO fortalte også om et nyt energistyringssystem, der har fokus på miljøberegninger. Endvidere fremhævede VIBO infoboard til beboerne, der giver beboerne indblik i, hvorfor energibesparingen giver mening. Desuden

fremhævede VIBO også, at deres forbrugsmålere er blevet timeafmålte, hvilket betyder, at VIBO nemmere kan finde fejl. VIBO orienterede om aftale med HOFOR, hvor man som forsøg giver HOFOR mulighed for at slukke for varmen forskellige steder i kortere perioder, for at optimerer HOFORs varmeproduktion. VIBO forklarede, at de er opmærksomme på, at HOFOR vil begynde at anvende lavtemperaturfjernvarme.

VIBO oplyste, at de tester eventuelle fordele ved at varme brugsvand op med el produceret med solceller med henblik på en større udnyttelse af den producerede el.

Kommunen ville desuden gerne høre om samarbejde med Boligernes Landsorganisation og energispring, hvor der er mulighed for at få hjælp fra energikonsulenter.

Kommunen spurgte under punktet VIBO ind til, hvorvidt VIBO fortsat har affaldsskakte, hertil svarede VIBO, at det havde VIBO. Kommunen oplyste, at man står klar til at hjælpe VIBO med at lukke disse.

VIBO inviterede Kommunen til, at man bruger hinanden til at blive mere bæredygtige. Desuden skal det undersøges, hvorvidt Kommunen kan blive en del af BL-gruppen vedrørende bæredygtighed.

5. Boligorganisationen indmeldte emner (14.10- 14.35, 25. min)

1. Manglende byggetilladelse for ombygning af supplementsrum for VIBOs afd. 112- Hørhusvej. Orientering om udviklingen.
2. Afd. 125 Astatas Have. Orientering.

Vedrørende afd. 112, Hørhusvej, fortalte VIBO, at de kan se, at de har sendt en elektronisk ansøgning, og fortalte desuden også, at der er blevet søgt om byggetilladelse den 14. september 2016. Desuden gør VIBO opmærksom på, at ommærkningen er blevet godkendt under forudsætning af, at der gives en byggetilladelse. VIBO forklarede desuden, at de løbende har rykket på sagen.

VIBO udtrykte et ønske om at gøre fortætning mere interessant for deres beboere. VIBO spurgte Kommunen om, hvorvidt kommunen kan hjælpe med til at viderefordre fortætning til beboerne således, at beboerne i højere grad forstår de positive aspekter af fortætning. VIBO forklarede desuden, at beboerne i afd. 140 Televænget allerede har sagt ja til fortætning.

VIBO oplyste også, at sparring vedrørende fortætning er noget, som de har et stort ønske om. VIBO spurgte under styringsdialogen ind

til, om Kommunen ville stille op til beboermøde omhandlende fortætning. Kommunen oplyste, at det ville man gerne.

Vedrørende afd. 125 Astatas Have fortalte VIBO, at parkeringskælderens er færdig, og at der også er sket udbud på færdiggørelse af huset. VIBO forklarede på mødet, at ALFA har oplyst at der i udbuddet ligger et underskud på den almene del på omkring 30-35 mio. kr. ALFA Development har meddelt VIBO, at ALFA ikke mener byggeriet af de almene boliger kan gennemføres indenfor det aftalte. ALFA har foreslået VIBO, at byggeriet af de 31 almene boliger opgives. (VIBO har efterfølgende meddelt ALFA Development, at VIBO ønsker de 31 almene boliger realiseret). VIBO bad om Københavns Kommune opbakning og sparring i det videre forløb.

Kommunen bad VIBO overveje, om de selv kunne stå for byggeriet, VIBO forklarede hertil, at der er skrappe facadekrav, og at der ville skulle betales for parkeringskælder. VIBO oplyste, at de eventuelt kunne genbesøge lokalplanen og eventuelt få dispensation.

Under mødet blev Kornblomstkvartershus også drøftet. Her oplyste VIBO, at de kun har rammebeløbet for nybyggeri til at bygge for. Lokalplanen har strikse krav til glasfacader. VIBO er på vej med nyt projekt, hvis der kommer ændringer i lokalplanen. VIBO overvejer præfabrikerede bygningslementer.

6. Basisstyringsdialog med fokus på henlæggelser (14.35-14.55, 20 min)

Til styringsdialog 2024 vil kommunen via basisstyringsdialogen gennemgå boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022/2023 samt effektiviseringsindsatsen.

Regnskabsbrevet er fremsendt d. 7. juni 2024.

På styringsdialogmødet vil Kommunen gerne drøfte afdelinger med lave henlæggelser.

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 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 i Kommunen, der henlægger mindst.

Der er 6 afdelinger i VIBO, der henlægger under 150 kr. pr. m² (konto 120).

Boligorganisationen har 5 antal afdelinger, der både henlægger under 150 kr. pr. m², og som ifølge gransker bør henlægge væsentligt mere, end der har været planlagt.

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

Kommunen bemærkede til mødet, at nogle afdelinger i VIBO henlægger for lidt, og at granskningen viser, at der bør henlægges mere.

VIBO havde enkelte bemærkninger til granskningen og fremhævede, at nogle af deres afdelinger er røde, fordi granskningen har et meget stort fokus på arbejder, som først ville skulle gennemføres om 70 år.

Desuden blev det af VIBO påpeget, at mange af de arbejder som har fyldt granskningsrapporterne, er, vinduer, bad og køkkener. VIBO har allerede har gennemført disse arbejder, hvilket VIBO forklarede er årsagen til det nuværende niveau af henlæggelser.

Kommunen roste desuden VIBO for, at [VIBOs](#) regnskab ser meget pænt ud. VIBOs effektivitet blev også rost.

Kommunen bemærkede dog, at VIBO stadig har røde afdelinger, men udtrykte tillid til, at VIBO vil kunne løfte den opgave de står overfor.

7. Opsamling på mødets aftaler (14.55-15.00, 5 min)

På mødet indgik VIBO og Kommunen en aftale om at afholde et møde vedrørende fortætning.