



Referat styringsdialog 2026 mellem DFB og Københavns Kommune

MØDEDATO: 23. SEPTEMBER 2026

TID: 10.00 – 11.30

STED: NJALSGADE 13 MØDECENTRET

23. september 2026

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN:

- Pia von Benzon, formand, DFB
- Henrik Schram, bestyrelsesmedlem, DFB
- Carsten Pedersen, Kundechef, DFB
- Christina Støvhase, Driftsleder, DFB

Sagsnr.

2026-0060901

Dokumentnr.

2026-0060901-14

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE:

- Morten Lund Landuyt, Enhedschef, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Pegah Dehestani, Teamleder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Freja Luna Kristiane Lindblom, Student, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Dagsorden

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. DFBs økonomi - dispositionsfond og arbejdskapital
4. Genstart af nybyggeriet
5. Basisstyringsdialog
 - 5.1 Regnskabsbrev og fokuspunkter
 - 5.2 Henlæggelser til vedligeholdelse
6. Aftaler fra mødet

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Dagsorden

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede dem selv.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På mødet blev der fulgt op på aftaler fra forrige styringsdialog 2025. Der var tidligere indgået aftale om, at DFB skulle fremsende en 10-årig fremskrivning for dispositionsfonden, samt følge op på henlæggelserne i afdelingen Sommerlyst. Da kommunen fortsat fandt aftalerne relevante at drøfte i forbindelse med regnskabsgennemgangen for 2025, blev aftalerne fulgt op på senere i dagsordenen.

3. DFBs økonomi - Dispositionsfond og arbejdskapital

På mødet ønskede kommunen at drøfte udviklingen i DFB's dispositionsfond. Kommunen havde særlig fokus på, hvordan DFB kunne styrke den økonomiske robusthed i selskabet, så de kan modstå eventuelle risici ved nybyggerisager. På mødetidspunktet havde DFB mange igangværende byggesager, og forventede fortsat at tage nye sager ind, samtidig med at der var et lavt niveau for dispositionsfondens midler.

DFB fortalte, at de var opmærksomme på udviklingen i dispositionsfondens midler, men de vurderede på mødetidspunktet, at det på sigt ville stabilisere. DFB orienterede dog om, at udgifterne i forbindelse med afdelingen Gadehavegård udgjorde en særlig udfordring. Helheds- og udviklingsplanen for Gadehavegård forventede de afsluttet i 2032, med et, af boligorganisationen, forventet bidrag på syv millioner kroner fra Landsbyggefonden (LBF). DFB afventede på mødetidspunktet skema B tilsagn, samt endeligt tilsagn om støtte fra LBF, og afdelingen medførte derfor fortsat store omkostninger for DFB. I forlængelse heraf fortalte DFB, at de ligeledes forventede at modtage støtte fra LBF angående helhedsplanen for Prags Boulevard, og den genhusning der pågår i afdelingen.

DFB lagde i deres redegørelse vægt på deres løbende samarbejde med Domea byggeri i nybyggerisagerne, og kommunen spurgte ind til, hvorvidt DFB forventede at sætte ekstra midler af som økonomisk sikkerhedsbuffer ved nybyggerisager. DFB fortalte, at de tidligere havde planlagt efter dette, men for nuværende havde de fokus på det gode samarbejde i selve byggeprocessen, som strategi for at mindske risici.

DFB bekræftede hertil, at de ikke havde afsat midler i tilfælde af konkurs ved nybyggerisager.

Som afsluttende bemærkning pointerede kommunen, at niveauet for dispositionsfonden var i den lave ende, særligt i betragtning af, at DFB havde flere nybyggerisager i deres portefølje. DFB tog dette til efterretning og forsikrede kommunen om, at de var selektive med, hvilke nye sager de tog ind, samtidig med at de argumenterede for, at den lave lejeledighed Københavns Kommune også var med til at minimere risikoen for afdelingerne. DFB bekræftede også, at de løbende foretager indbetaling til arbejdskapitalen.

4. Genstart af nybyggeriet

På mødet ønskede kommunen at informere DFB om den nye boligaftale, der bl.a. medfører et forhøjet maksimumbeløb for nybyggeri af almene boliger, samt mulighed for tillægslån. Hertil ville kommunen høre, om DFB's forventninger til mængden af kommende nybyggerisager. Der var fra Københavns kommunes side en forventning til, at dette ville sætte gang i de mange almene nybyggerisager, som har stået stille, da de ikke har været mulige at gennemføre inden for den tidligere økonomiske ramme.

DFB fortalte, at de var interesserede i opstart af mere nybyggeri, og fremover ville de have særligt fokus på at bygge i hovedstadsområdet. DFB gjorde dog kommunen opmærksom på, at Gadehavegård udgør en økonomisk udfordring i denne forbindelse, men at de var positivt indstillet på på sigt at arbejde mere med fortætning og nybyggeri i København. Kommunen tilbød hertil deres hjælp i tilfælde af, at DFB manglede sparring.

Kommunen orienterede DFB om en nyligt igangsat analyse af forvaltningens arbejde med nybyggeri- og renoveringssager, og fortalte at formålet med arbejdet er at effektivisere sagsbehandlingen og frigive mere tid til nybyggerisager. Særligt mængden af krav der stilles til indsendte ansøgninger, samt samarbejdet på tværs af afdelingerne i forvaltninger, blev fremhævet som væsentlige for effektiviseringen. Hertil fortalte kommunen, at der er nedsat en tværkommunal taskforce for realisering af nye almene boliger i samarbejde med Social- og sundhedsforvaltningen (SUF) og Økonomiforvaltningen (ØKF).

DFB orienterede kommunen om, at afdelingen Store ø fortsat stod stille, og at der dermed ikke havde været aktivitet på byggegrunden. DFB var på mødetidspunktet ikke orienteret om, hvad status var, men havde

stadig planer om på sigt at bygge nye ungdomsboliger. DFB kunne dog informere om, at den private bygherre også ville bygge ejerboliger på grunden, og de afventede ligeledes en status for dette. Kommunen tog dette til efterretning, og begge parter ville følge op på dette og få en status for projektet.

Som afsluttende bemærkning forklarede DFB, at de havde arbejdet med at optimere overgangen mellem byggefasen og den efterfølgende drift af afdelingerne. Tidligere oplevede DFB processen som omkostningstung, og de havde derfor søgt at forbedre dette gennem et tættere samarbejde med driftslederen. Kommunen tog dette til efterretning.

5. Basisstyringsdialog

5.1 Regnskabsbrev og fokuspunkter

Kommunen havde via basisstyringsdialogen forud for mødet gennemgået DFB's regnskaber for 2025. Kommunen bemærkede hertil, at revisor flere gange havde opfordret til at opstille såvel overordnede strategiske mål som individuelle driftsmål. DFB fortalte, at de havde opstillet driftsmål i forhold til besparelse ved indkøb, samt byggeri- og risikovurdering. Det var dermed noget DFB løbende arbejdede med, men de var samtidig begrænset systemmæssigt. Kommunen tog dette til efterretning, men efterspurgte en mere detaljeret afrapportering i fremtidige årsberetninger, så det fremover er mere gennemsigtigt for kommunen, beboerne og DFB selv, hvilke tiltag der er gennemført og hvordan.

Kommunen spurgte også ind til, hvorfor elleve afdelingers indtægter og udgifter ikke var i balance. DFB forklarede, at de var overgået til en ny IT-plattform (ERP-system), og dette udgjorde en ekstra omkostning for DFB. Der var dermed tale om et engangsbeløb betalt til Domea for ydelsen. I forlængelse heraf orienterede DFB kommunen om, at de på mødetidspunktet var i gang med at overflytte data mellem systemerne, og det var dermed oppe at køre.

5.2 Henlæggelser til vedligeholdelse

Kommunen ønskede at drøfte henlæggelsesniveauet for afdelingerne i DFB, da det generelt lå langt under det anbefalede niveau for afdelinger i Københavns Kommune. DFB argumenterede for, at alle afdelingerne i Københavns Kommune var nye bygningsmasser, og behovet for henlæggelser var derfor minimalt i afdelingerne. Hertil var det væsentligt for kommunen at pointere, at henlæggelser skal dække løbende slid på ejendommen og ikke tidligere slitage, og det er derfor stadig væsentligt at øge henlæggelsesniveauet i afdelingerne, selvom

de er nyetablerede. Kommunen pointerede desuden, at pejlemærket på 150kr./m² udgjorde et minimum for henlæggelsesniveauet og ikke et gennemsnit, og kommunen anbefalede derfor, at DFB øgede henlæggelsesniveauet markant for flere af afdelingerne. DFB var enig i dette og forklarede, at de havde fokus på at øge henlæggelserne på sigt og havde udarbejdet drift- og vedligeholdelsesplaner for afdelingerne. Samtidig oplevede DFB manglende opbakning i afdelingerne, da beboerne ikke oplevede slid på ejendommene som presserende, men derimod frygtede kommende huslejestigninger. DFB forklarede, at der derfor også lå en kommunikationsopgave i arbejdet med at øge henlæggelserne.

Kommunen bad DFB redegøre for henlæggelsesniveauet i afdelingen Sommerlyst, da afdelingen kun henlagde 25kr./m². Hertil bad kommunen DFB eftersende drift- og vedligeholdelsesplanen for afdelingen. DFB forklarede på mødet, at afdelingen indgår i en ejerforening, og dermed deler udgifter til tag, facade og andre større renoveringsarbejder. Derfor forventede DFB ikke, at afdelingen krævede samme henlæggelsesniveau som andre afdelinger.

På mødet havde kommunen som afsluttende bemærkning, at det på sigt er nødvendigt at hæve henlæggelsesniveauet på tværs af afdelingerne, hvis henlæggelserne skal kunne dække den nødvendige vedligeholdelse af ejendommene.

6. Aftaler fra mødet

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- DFB eftersender drift- og vedligeholdelsesplan for afdeling Sommerlyst.
- Efter efterspørgsel fra DFB undersøger kommunen muligheden for at rette afdelingsnavnet for afdelingen "Den 3. revle" i Landsbyggefondens system.