Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Referat af styringsdialog 2025 mellem Boligkontoret Danmark og Københavns Kommune

16. november 2026

Sagsnr.
2025-0080450

Dokumentnr.
2025-0080450-37

MØDEDATO 26. maj 2026
TID 13.00 - 13.55
STED Njalsgade 13, Hauser Plads

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark

FRA KOMMUNEN

- Pegah Dehestani, Teamleder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, Fuldmægtig, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Gustav Steen Vinther Møller, Projektmedarbejder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Revideret MBA-krav
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelleformål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
5. Boligorganisationens emner
6. Kommunens emner
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
   8.1 Basisstyringsdialog
   8.2 Forventet udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterer sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På styringsdialogen 2024 blev indgået følgende aftale:

- *Boligkontoret Danmark vender tilbage til kommunen angående møde om egenkontrol med Københavns Kommune. Der har ikke været afholdt møde om egenkontrollen.*

Boligkontoret Danmark fortalte, at de har opdateret deres egenkontrol.

Kommunen oplyste, at egenkontrollen fremover ikke vil være et fast punkt på styringsdialogen, men vil fortsat blive taget op til drøftelse, hvis revisor har relevante bemærkninger.

3. Reviderede krav til miljø i byggeri og anlæg MBA2025

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO2e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav glæder også for nye almene boliger.

Derudover har Københavns Kommune i januar 2025 revideret kommunens MBA-krav til almene boliger (Krav til miljø i byggeri og anlæg). Revisionen giver bl.a. større valgfrihed ift., hvilke miljøkrav byggeriet skal leve op til, og LCA-beregningerne skal indleveres tidligere, så de kan kvalificere, de valg der tages i udviklingsprocessen. Boligorganisationerne skal som noget nyt udarbejde en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

Kommunen orienterede om indførelsen af nye MBA-krav til nybyggeri.

Boligkontoret Danmark spurgte, hvordan man sikrer, at kravene faktisk bliver implementeret i praksis, hvortil kommunen svarede, at kravene allerede belyses i prækvalifikationen, og at der anvendes et skema, som opdateres ved skema A, skema B og skema C. Det blev aftalt, at kommunen sender et link til skemaet.

Kommunen spurgte, hvilke boligselskaber der aktuelt bygger. Boligkontoret Danmark svarede, at der bygges en del på Fyn og i Midtjylland, mens det er vanskeligt at bygge i Hovedstadsområdet og Nordsjælland. I forhold til hvem der bygger svarede Boligkontoret Danmark, at det varierer, men at det både er almindelige familieboliger (rækkehuse) og potentielt mange plejecentre skal ombygges. Kommunen bemærkede, at der er plejecenterprojekter, der projekteres, men ikke realiseres, da behovet ikke altid er til stede. Boligkontoret Danmark supplerede, at det andre steder i landet skyldes manglende byggeri, at placeringen ikke er optimal eller markedssituationen i forhold til det øvrige udlejningsbyggeri og/eller ejerboligmarkedet.

Kommunen spurgte ind til Boligkontoret Danmarks overvejelser i forhold til klimamålsætninger ved renovering. Boligkontoret Danmark svarede, de ønsker et monitoreringsværktøj, men dette står stille, da kunderne i øjeblikket har størst fokus på at leve op til bygningsreglementets krav.

4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi eller lign.

Københavns Kommune har via tilskudsdeklarationsmidlerne mulighed for at støtte projekter, som fremmer boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller boligfilantropi og lign.

Tilskudsdeklarationsmidlerne stammer fra overskud ved salg af de såkaldte deklarationsejendomme i byen. Det er ejendomme, som oprindeligt er opført med støtte fra staten og kommunen. Som en betingelse for støtten blev der tinglyst en tilskudsdeklaration på ejendommene, som betyder, at evt. overskud ved salg af ejendommene skal afgives til ovenstående formål.

Kommunen præsenterede puljen og oplyste, at en væsentlig del allerede er anvendt til at støtte oprettelsen af nye andelsboligforeninger.

Boligkontoret Danmark spurgte ind til den nuværende størrelse på puljen, hvortil kommunen svarede omkring 10 mio. kr.

5. Boligorganisationens emner

Boligkontoret Danmark fortalte, at der er modtaget støtte til et treårigt projekt om udvikling af beboerdemokratiet. Projektet har til formål at nytænke og modernisere de traditionelle demokratiske foreningsstrukturer i den almene boligsektor for at imødegå et stigende demokratisk underskud. Projektet er er støttet med en millionbevilling på 2,8 mio. kr. fra Nordea-fonden og 530.000 kr. fra Nykredits Fond. Målet er at bygge bro mellem beboernes ændrede ønsker til engagement og de formelle, lovbundne rammer i det almene beboerdemokrati. Erfaringer viser, at moderne beboere i stigende grad søger mere fleksible, ad hoc-baserede og interessedrevne måder at engagere sig på frem for traditionelt, langvarigt bestyrelsesarbejde.

Boligkontoret Danmark oplyste, at projektet netop er igangsat og der endnu ikke foreligger konkrete resultater, men at de forventer at kunne fremvise resultater inden for de næste par år. Kommunen udtrykte interesse for at se resultaterne, når de foreligger.

Kommunen spurgte, om indsatsen går på tværs af boligformer, og Boligkontoret Danmark svarede, at det primært vedrører familieboliger, men at det er på tværs af flere boligorganisationer.

Herudover orienterede Boligkontoret Danmark om, at de har igangsat en administrativ strategi med fokus på digitalisering og AI til at specialisering af opgaver. Et af fokusområderne er PPV.

6. Kommunens emner

Kommunen havde ingen emner.

7. Klagesager

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen modtager som tilsyn en række klagesager fra beboere, ofte relateret til boligorganisationer eller forhold i boligerne. Mens kommunen skal håndtere nogle klagetyper, opfordres boligorganisationer til selv at løse sagerne før klager sendes til tilsynet. Klager som fx problemer med boliger eller fællesarealer bør oftest håndteres af boligorganisationen uden tilsynets indblanding.

Kommunen ser potentiel forbedring i at løse visse sager tidligt og vil gerne drøfte boligorganisationens håndtering af klagesager og mulige forbedringer.

Kommunen præsenterede punktet og forklarede, at tilsynet generelt oplever et stigende antal klager, men at der modtages meget få klager fra boligorganisationens beboere. Boligkontoret Danmark supplerede, at organisationerne heller ikke oplever, at der klages meget til kommunen.

Kommunen bemærkede, at det kan være udfordrende at håndtere klager, der falder mellem to stole – fx når det er uklart, om sagen er et driftsanliggende eller hører under beboerklagenævnet. Kommunen tilføjede, at der bruges meget tid på at oplyse sager og gennemføre partshøringer.

Boligkontoret Danmark fortalte at de oplever klagerne ofte er længere som følge af anvendelsen af AI.

Boligkontoret Danmark oplyste, at de har fokus på at få startet beboerklagesager korrekt op for at skabe ensartethed i processen.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialogen 2025 havde kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er tidligere sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer. Der var ingen forhold kommunen ønskede at drøfte.

Boligkontoret Danmark oplyste, at indkøbsafdelingen forventer at foretage udlodning i år, samtidig med at der oprustes

personalemæssigt i afdelingen. Det blev bemærket, at dette er en sideaktivitet.

8.2 Forventet udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes økonomisk robusthed. Derfor sættes der fokus på udviklingen i boligorganisationernes diapositionsfond og arbejdskapital.

I de kommende år, er der forskellige faktorer, som kan lægge pres på midlerne i dispositionsfondene og arbejdskapitalen. De nye regler for driftsstøtten stiller øgede krav til boligorganisationernes eget bidrag (minimum 1/3) af driftsstøtten. Afbetalingen på lån til frikøb fra hjemfald og tilbagebetaling af grundkapitallån kan også påvirke dispositionsfonden og arbejdskapitalen.

Boligkontoret Danmark oplyste, at en mindre del af arbejdskapitalen udgøres af udviklings- og forebyggelsesfonden, hvortil der løbende indbetales fra afdelingerne, og hvorfra der gives tilskud efter ansøgning fra sag til sag. Herudover er der ikke kendskab til kommende sager eller forhold, hvor disse midler forventes at komme i spil. Fonden bruges til forskellige initiativer, blandt andet til udvikling af en beboerapp, og der arbejdes desuden på at etablere et forløb i samarbejde med en uddannelsesinstitution, som kan forbedre beboernes færdigheder i dansk og matematik.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt at Københavns Kommune fremsender MBA-skema til Boligkontoret Danmark.