Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Referat af styringsdialog 2025 mellem Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab og Københavns Kommune

16. november 2026

Sagsnr.
2025-0080462

Dokumentnr.
2025-0080462-11

MØDEDATO	26. maj 2026
TID	15.35 - 16.00
STED	Njalsgade 13, Hauser Plads

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Pia Nielsen, Viceadministrerende direktør, Boligkontoret Danmark
- Gitte Tvilling Sørensen, Chefkonsulent, 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
   5.1 Organisationsbestyrelsens kompetence til at lukke affaldsskakte i enkelte afdelinger
6. Kommunens emner
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
   8.1 Basisstyringsdialog
   8.2 10-årig 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 deltagerne præsenterede sig selv.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På styringsdialogen 2024 blev indgået følgende aftale:

- *Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab vender tilbage til Københavns Kommune angående møde om egenkontrollen med Område for Almene Boliger.*
  Der har ikke været afholdt møde om egenkontrollen.

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

Københavns Kommune har 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 nybyggerier og støttede renoveringsprojekter (fysiske helhedsplaner), hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

Kommunen præsenterede punktet.

Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab og kommunen aftalte, at kommunen fremsender skema vedrørende MBA-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.

5. Boligorganisationens emner

5.1 Organisationsbestyrelsens kompetence til at lukke affaldsskakte i enkelte afdelinger

Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab oplever en markant stigning i deres renovationsomkostninger, ligesom mange andre almene boligselskaber og afdelinger i København. Boligselskabet vil gerne finde løsninger på at nedbringe udgifterne til renovationsomkostningerne i selskaberne. I den forbindelse ønsker boligselskabet at drøfte mulighederne for at organisationsbestyrelsen kan træffe beslutninger om lukning af affaldsskakte i enkelte afdelinger.

Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab præsenterede punktet.

Kommunen oplyste, at det ikke vurderes muligt at træffe beslutning om lukning af affaldsskakte uden at inddrage beboerne. Kommunen tilføjede, at affaldsenheden tidligere har besøgt afdelinger for at informere og oplyse om affaldshåndtering.

Boligselskabet bemærkede, at de ser lukning af affaldsskakte som en effektiviseringsmulighed, og at det vil være ønskeligt, hvis kommunen kan bidrage med informationsmateriale. Boligselskabet udtrykte også ønske om at få en medarbejder fra kommunens affaldsområde ud for at informere afdelingen. Kommunen oplyste, at de vil undersøge, om det er muligt at få en medarbejder fra affaldsområdet til at deltage til afdelings- eller informationsmøder.

Det blev aftalt, at kommunen vender tilbage med information om skaktlukninger samt eventuelle medarbejdere, der kan deltage i et afdelingsmøde.

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 boligselskabets beboere.

Boligselskabet 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 styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er tidligere sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer. Kommunen ønskede at drøfte afdelingens henlæggelser.

Kommunen bemærkede, at boligorganisationens henlæggelser var faldet med 14 kr. pr. m^2 i 2024, og at afdelingens henlæggelser skal stige.

Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab var enig i at henlæggelserne skal stige, men fremhævede dog også dispositionsfonden, da boligselskabet kun har en afdeling.

8.2 10-årig 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.

Kommunen spurgte ind til om boligselskabet forventer at bruge af dispositionsfonden eller arbejdskapitalen.

Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab oplyste, at de forventer at skulle udskifte taget omkring 2030 og planlægger at anvende midler trækningsretten til dette formål. I den forbindelse overvejer de også muligheden for at opsætte solceller. Kommunen gjorde opmærksom på, at der findes en solcellepulje, der støtter rådgivning, som boligselskabet kan overveje at søge.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt at Københavns Kommune fremsender MBA-skema til Foreningen for Alderdomsfriboligers Byggeselskab.
- Kommunen vender tilbage med information om skaktlukninger samt eventuelle medarbejdere, der kan deltage i et afdelingsmøde.