Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Referat af styringsdialog 2025 mellem Statsbanepersonalets Andels-Boligforening og Københavns Kommune

16. november 2026

Sagsnr.
2025-0080451

Dokumentnr.
2025-0080451-8

MØDEDATO 26. maj 2026
TID 14.00 - 14.35
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. Reviderede MBA-krav
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, 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 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. Opsamling på mødets aftaler

Klima og Byudvikling
Område for 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 aftaler:

- *Statsbanepersonalets Andels-Boligforening indkalder Københavns Kommune til et møde om egenkontrol.*
  Der har ikke været afholdt møde om egenkontrollen.
- *Københavns Kommune indkalder til et møde mellem Statsbanepersonalets Andels-Boligforening og Socialforvaltningen.*
  Dette møde er endnu ikke afholdt.

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.

Kommunen har videreformidlet kontaktoplysninger til Socialforvaltningen.

Statsbanepersonalets Andels-Boligforening meddelte, at de indkalder Signe Kempff-Thestrup fra Socialforvaltningen til et fælles møde med boligorganisationerne på tværs.

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.

Boligselskabet forklarede, at de kun renoverer og ikke bygger nyt. De fortalte desuden, at de udarbejder robuste PPV-planer. De fortalte også, at de arbejder på et nyt byggesagssystem, som man forventer at komme i gang med næste år.

Statsbanepersonalets Andels-Boligforening 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

Statsbanepersonalets Andels-Boligforening havde ikke indmeldt nogen emner.

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 bestyrelsesvederlag og udbetalinger til kontorhold.

Kommunen spurgte ind til bestyrelsesvederlaget og udbetalinger til kontorhold, og Statsbanepersonalets Andels-Boligforening oplyste, at det kun er få, der modtager det fulde honorar. De fortalte desuden, at BL har rettet henvendelse til SKAT vedrørende praksis for udbetalinger. SKAT har bekræftet, at den hidtidige praksis kan accepteres. Boligorganisationen orienterede om, at så snart det skriftlige svar fra SKAT foreligger, vil det blive fremsendt til kommunen.

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 ønskede at drøfte, om der er særlige risici ved udviklingen, eller om der er igangsat tiltag for at imødekomme eventuelle risici. Kommunen bemærkede i den forbindelse, at afdelingerne fortsat bidrager årligt til arbejdskapitalen, selvom arbejdskapitalen allerede udgør mere end 3.613 kr. pr. lejemålsenhed, og spurgte, om der identificeres særlige risici i den forbindelse.

Boligorganisationen pegede på, at en risiko kan opstå i tilfælde af underskud. Boligkontoret Danmark vurderede, at arbejdskapitalen nærmer sig det maksimale niveau, og forventer at nå dette omkring 2029-2030.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt at Københavns Kommune fremsender MBA-skema til Statsbanepersonalets Andels-Boligforening.
- Statsbanepersonalets Andels-Boligforening fremsender svar fra SKAT om bestyrelsesvederlag og kontorhold.