Klima og Byudvikling
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Referat af styringsdialog 2025 mellem Boligselskabet DVB København og Københavns Kommune

16. november 2026

Sagsnr.
2025-0080455

Dokumentnr.
2025-0080455-8

MØDEDATO 26. maj 2026
TID 14.35-15.00
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. 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:

- *Boligselskabet DVB København indkalder Københavns Kommune til et møde om egenkontrol, og at de vil have øget fokus på egenkontrollen fremover.*
  Der har ikke været afholdt møde om egenkontrollen.
- *Københavns Kommune indkalder til et møde mellem Boligselskabet DVB København og Socialforvaltningen.*
  Dette møde er endnu ikke afholdt.
- *Boligselskabet DVB København fremover skal have fokus på henlæggelser for hver afdeling, samt at PPV-planerne gennemgås med henblik på at holde en rimelig huslejestigning.*

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 til boligorganisationen.

Boligselskabet DVB København meddelte, at de indkalder Signe Kempff-Thestrup fra Socialforvaltningen til et fælles møde med boligorganisationerne på tværs.

Boligselskabet oplyste, at de har fokus på henlæggelser.

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 CO_2e-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 præsenterede punktet. Boligselskabet DVB København fortalte at man fortsat overvejer nybyggeri i Københavns Kommune. Kommunen oplyste, at der er en klimaansvarlig, som kan bistå med rådgivning om klima og byggeri og kravene hertil. Boligselskabet påpegede,

at stigende materialeomkostninger kan udfordre gennemførelsen af nye byggeprojekter.

Det blev aftalt, at kommunen fremsender skema med MBA-krav til boligselskabet.

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

DVB København 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 2023/2024 samt effektiviseringsindsatsen.

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

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.

Boligselskabet DVB København oplyste, at arbejdskapitalen er 10 procent fra at nå maksimumniveau. Det blev desuden bemærket, at boligorganisationen fra år til år tager stilling til, om de ønsker at igangsætte nye byggeprojekter.

Kommunen bemærkede, at der er tomgang i afdeling 4. Boligorganisationen forklarede, at der er tale om huse, hvor der efter mange års beboelse kan opstå et betydeligt renoveringsbehov. I én bolig har der således været omkring 6 måneders tomgang.

Kommunen bemærkede, at arbejdskapitalen ligger lidt under grænsen for bidrag.

9. Opsamling på mødets aftaler

- Det blev aftalt at Københavns Kommune fremsender MBA-skema til Boligselskabet DVB København.