



Referat af styringsdialog 2025 mellem DAB-Lejerbo og Københavns Kommune

15. januar 2026

MØDEDATO 5. december 2025
TID 13.00-14.00
STED Mødelokale Hauser Plads

Sagsnr.
2025-0080436

Dokument nr.
2025-080436-6

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Anders Kristiansen, Direktør
- Henrik Ricken, Direktør

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund Landuyt, Enhedschef, Område for Almene Boliger
- Halla Hassan, Teamleder/chefkonsulent, Område for Almene Boliger
- Loubna Tahri, Specialkonsulent, Område for Almene Boliger
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, Studentermedhjælper, Område for Almene Boliger
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Civilingeniør, Område for Klima – deltog under punkt 3

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet/Revideret MBA-krav
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
5. Sammenlægning af DAB og Lejerbo Danmark
6. Vatnavej
7. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og Arbejds-kapital
8. 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 mødedeltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Ved seneste styringsdialog blev det aftalt at Lejerbo Danmark skulle fremsende vedtægter for den nye konstellation til Københavns Kommune. Administrationsorganisationen DAB-Lejerbo havde den 12. juni 2025 fremsendt de nye vedtægter til kommunens godkendelse.

Kommunen havde modtaget vedtægterne og er i gang med at behandle sagen.

3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

I København skal der frem mod 2036 opføres mindst 10.000 nye almene boliger, for at understøtte, at København forsat er en by for alle med blandede ejerformer. Nybyggeriet udgør ca. 5 % af Danmarks samlede forbrugerbaserede CO₂e udledninger¹ og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk.

Et typisk nyt etageboligbyggeri har i dag et klimaaftryk på ~9,5 kg CO₂e/m²/år.²

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 præsenterede punktet, og spurgte ind til boligorganisationens arbejde med kommunens klimakrav, og deres mål og ambitioner med klima og bæredygtighed.

DAB-Lejerbo fortalte at boligorganisationerne hver især havde ambitioner indenfor området, og arbejdede med det forskelligt i de forskellige kommuner og afdelinger. Efter sammenlægningen skal de som administrationsorganisation finde deres fælles strategi, men indtil den er udarbejdet, arbejder fortsat indenfor de eksisterende ambitioner.

¹ Byggeriets klimapåvirkning | Social- og Boligstyrelsen

² BUILD Rapport 2021:13. Klimapåvirkning fra 60 bygninger: Opdaterede værdier baseret på nyere data og danske branche EPD'er.

Kommunen spurgte ind til om de konkret havde nogle strategier.

DAB-Lejerbo fortalte, at de gerne vil fungere som sparringspartner for afdelingerne i forhold til, hvordan disse kan være bæredygtige, samtidig med at der er fokus på, at løsningerne også skal kunne driftes på sigt. De understregede at som administrationsorganisation, skal deres byggeledere skal kunne se, hvordan det kan passes ind i projekter.

Kommunen udtrykte forståelse for at man pt. ikke havde en overordnet strategi så hurtigt efter sammenlægningen.

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 punktet og orienterede om puljen, herunder at en stor del af puljen på nuværende tidspunkt er anvendt til andelsboliger.

DAB-Lejerbo spurgte ind til, hvordan prioriteringen af andelsboliger var opstået.

Kommunen oplyste, at der har været et politisk fokus på opkøb af kommunale andelsboliger, hvilket nu er lykkedes.

5. Sammenlægning af DAB og Lejerbo Danmark

DAB Lejerbo ønskede at drøfte sammenlægningen af de to administrationsorganisationer.

Kommunen spurgte ind til sammenlægningen.

DAB-Lejerbo oplyste, at sammenlægningen trådte i kraft i 2025. Organisationer har aktuelt to bygninger, beliggende på henholdsvis Gammel Køge Landevej og Finsensvej. Medarbejdere er blevet flyttet rundt, og medarbejderne fra de to boligorganisationer er samlet efter fagområder, eksempelvis i en fælles juridisk afdeling. Der anvendes fortsat to administrative systemer, og arbejdet med at samle disse i EG-systemet er igangsat. Migreringen vurderes at være en udfordring.

Kommunen spurgte ind til organisationens overvejelser vedrørende IT-løsninger.

DAB-Lejerbo redegjorde for, at man har overvejet, hvilken løsning der bedst imødekommer organisationens behov. I første omgang samles der i ét system. Der er ikke forventning om at udvikle et selvstændigt IT-system. Organisationen deltager i et udviklingsfællesskab sammen med fem andre boligorganisationer, hvilket giver mulighed for at præge systemets udvikling.

DAB-Lejerbo oplyste, at der er en forventning om at færdiggøre systemmigreringen inden påske. Der er samtidig fokus på den kulturelle sammenlægning af de to organisationer, herunder i hovedbestyrelsen. Der er etableret en fælles hovedbestyrelse bestående af medlemmer fra de to tidligere hovedbestyrelser, og der ses ind i en reduktion frem mod 2027. Der er ikke en målsætning om at reducere medarbejderstaben, men derimod at fastholde de nuværende medarbejdere.

Boligorganisationen understregede at sammenlægningen ikke er sket som følge af en vanskelig situation, men med henblik på at styrke organisationen fremadrettet. Formålet er blandt andet at kunne imødekomme stigende krav fra myndighederne og øgede administrative krav samt at styrke medarbejderudviklingen. En større organisation giver mulighed for bredere og dybere kompetencer. Sammenlægningen har ikke til formål at udvikle organisationen i en politisk retning, på trods af at den nu er landets største, men betragtes som en forretningsmæssig forbedring.

Kommunen spurgte ind til eventuelle planer om en fælles lokation.

DAB-Lejerbo oplyste, at der er et ønske om en samlet lokation, men at det endnu ikke er muligt at sige hvor eller hvornår. Organisationen vil fortsat være placeret i Københavnsområdet (København/ Frederiksberg) og er åben for både køb og leje af lokaler. Det er understreget over for medarbejderne, at organisationen allerede fungerer som én samlet organisation. Der er desuden planer om på sigt at indføre et nyt navn.

Kommunen noterede sig, at der er tale om en igangværende proces med mange parallelle forhold, der skal håndteres. Der forventes øget fokus på udvikling fra 2027.

6. Vatnavej

I forbindelse byggeriet af almene boliger på Vatnavej ønskede kommunen at drøfte processen omkring sagsbehandling, møder og kommunikationen.

Punktet var en fortsættelse af dialogen fra seneste styringsdialog. Kommunen havde forud for den seneste styringsdialog modtaget en skema A-ansøgning, som endnu ikke er færdigbehandlet.

Boligorganisationen oplyste, at de vil følge op internt på, hvor sagen aktuelt står.

Kommunen bemærkede, at sagen har været præget af gentagne frem- og tilbagemeldinger.

Kommunen og DAB-Lejerbo aftalte at følge op på sagen.

7. Basisstyringsdialog

7.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 havde kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024.

Der tages udgangspunkt i det fremsendte brev. Der er følgende forhold som ønskes drøftet:

- Lejerbo har i forbindelse med sammenlægningen en ekstraordinær afskrivning af ERP-løsning på 14,5 mio. kr. som dækkes af arbejdskapitalen. Har man et overblik over, hvor meget sammenlægningen har kostet?*
- Arbejdskapitalen kan bruges som sikkerhedskapital, specielt hvis administrationsorganisationen investerer for de administrerede organisationer. Hvordan er investeringsstrategien i den sammenlagte administrationsorganisation for de administrerede organisationer og hvor stor skal sikkerheden være i arbejdskapitalen efter DAB-Lejerbos vurdering?*
- Kommunen bemærker, at Lejerbo har pr. 31. december 2024 et tilgodehavende hos AlmenIndkøb på 16.000 t.kr. Lejerbo har i flere år arbejdet på at have højere indtægter og lavere drift. Hvordan er fremtidsudsigterne i den sammenlagte boligorganisation? Tilsynets fokus har primært været på revisors bemærkninger, arbejdskapital og dispositionsfond.*
- Kommunen anbefaler, at der udarbejdes skriftlige forretningsgange på området "fastsættelse af bestyrelseshonorarer" samt "lokaleleje mv. i forbindelse med mødeaktivitet". Hvordan er de skriftlige forretningsgange for den sammenlagte organisation?*
- Kommunen bemærker, at DAB har en principbeslutning om, at administrationsaktiviteten skal tilstræbes af være på non-*

profit basis, hvorfor administrationsindtægten i al væsentligt søges at være kostægte. I hvilke forhold er aktiviteten ikke kostægte og hvordan forholder det sig i den sammenlagte organisation?

- *Konkret har DAB ikke fremsendt et egentligt regnskab via Almenstyringsdialog.dk, men kun revisionsprotokollen. DAB skal efterfølgende lægge regnskabet op.*

Kommunen anmodede om en skriftlig tilbagemelding på de punkter, som kommunen havde noteret sig i regnskabsbrevet.

8. Opsamling på mødets aftaler

- Kommunen og DAB-Lejerbo følger op på skema A-sagen på Vatnavej.
- Boligorganisationen fremsender skriftlige svar på kommunens punkter i basisstyringsdialogen.