



## Referat af styringsdialog 2023

**MØDEDATO 16. APRIL 2024**

**TID KL. 13.00-14.30**

**STED NJALSGADE 13, MØDELOKALE GRÅBRØDRE TORV**

### MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Jens Elmelund, administrerende direktør, KAB
- Sanne Kjær, kundedirektør, KAB
- Rasmus Jessing, byggedirektør, KAB

### MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Hanne Lind Mortensen, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen (deltager under punkt 3) *Afbud*
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen

### Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022
3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer
4. Boligorganisationens indmeldte emner
5. Kommunens emner
6. Basisstyringsdialog 2023
7. Opsamling: Mødets aftaler

#### 1. Velkommen

Kommunen bød velkommen til styringsdialogen 2023.

#### 2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022

Der blev fulgt op på aftaler fra sidste styringsdialog. På styringsdialogen i 2022 blev indgået følgende aftaler mellem KAB og Københavns Kommune:

- KAB fremsender "Pas på huslejen 2.0" (jf. punkt 2. Opfølgning på aftaler fra sidste år)
- KAB fremsender strategien bag "Lad det gro i skyen", når den er klar. "Lad det gro i skyen" drøftes igen på styringsdialogen 2023.

**14. maj 2024**

Sagsnummer  
2022-0402046

Dokumentnummer  
2022-0402046-22

Klima og Byudvikling  
Almene boliger  
Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

- KAB fremsender deres henlæggelsespolitik, jf. punkt 3.
- KAB fremsender et eksempel på et skema som svar på granskningsrapporterne, jf. punkt 4.a.
- KAB fremsender organisationsdiagrammet for byggesagsafdelingen, jf. punkt 4.b.
- KAB fremsender deres indkøbsstrategi, jf. punkt 5.

Kommunen har modtaget ovennævnte materiale fra KAB. KAB arbejder på en ny version 3.0 af "Pas på huslejen". KAB's digitaliseringsstrategi drøftes under punkt 4.d.

### **3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer (13.10-13.25 - 15 min)**

I november 2021 blev der indgået en politisk aftale om etablering af Fonden for blandede byer, hvor der tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. I første omgang er 5 mia. kr. afsat til udmøntning i perioden 2022-2031. Formålet med fonden er at bidrage til at skabe mere blandede byer.

Under fonden er der etableret en række støtteordninger/puljer, som boligorganisationer og kommuner kan søge, og som skal bidrage til at skabe mere blandede byer ved at fremme billige og bæredygtige almene boliger. Det har været muligt at ansøge puljerne fra 2. halvår 2022, og mange af ordningerne er derfor fortsat i en tidlig fase.

Derudover er der puljer og garantiordninger at finde under Grøn Boligaftale 2020, som har fokus på grønne renoveringer i den almene sektor.

I regi af Københavns Kommunes Klimaplan KBH2025 og under de løbende byfornyelsesindsatser, har kommunen forskellige puljer, der kan fremme bæredygtige almene boliger. Puljerne støtter bl.a. screening af solceller, livscyklusvurderinger, energioptimeringer og energistyring.

KAB har søgt flere af puljerne, hvilket kommunen ser positivt på. Det gælder blandt andet nybyggeriprojektet Generationernes Træhus, hvor KAB har ansøgt puljen til bæredygtige almene boliger under Fonden for blandede byer. Desuden har KAB søgt flere af de kommunale puljer - både LCA-puljen til Generationernes Træhus, Ørestad og Folehaven samt solcellepuljen.

Kommunen spurgte KAB, om man kan gøre mere for, at puljerne får afløb.

KAB oplyste, at de har været i dialog med private investorer om køb af erhversevendomme til omdannelse til almene boliger. KAB har fx overvejet omdannelse af industribygninger på Slotsherrensvej til almene boliger, men det kan ikke lade sig gøre indenfor rammebeløbet. Der bør være mere

støtte til projekter i København og på Frederiksberg, hvor grundpriserne er højere end i resten af landet. Ellers kan projekterne ikke realiseres i disse kommuner, hvor behovet for billige boliger er størst.

KAB oplyste også, at de har søgt støtte i puljen til fortætning under Fonden for blandede byer. Ansøgningen kom ikke i betragtning, hvilket ærgrer KAB. KAB ville gerne have haft støtte til fortætning i Elleparken, men det var ikke muligt, da helhedsplanen var vedtaget, inden der kunne søges om støtte.

KAB nævnte, at det er kompliceret at finde ud af hvilke afregningsregler, der gælder vedr. solceller. Dermed er det svært at afgøre, om det er fordelagtigt at etablere solceller. Umiddelbart anbefaler KAB, at der etableres solceller ved udskiftning af tage.

Kommunen har en dialog med KAB om kommunens pulje til energistyring via data, som KAB er meget velkomne til at søge.

Generelt oplyste KAB, at de prøver at gribe mulighederne for de forskellige former for støtte, hvilket kommunen påskønner.

#### **4. Boligorganisationens indmeldte emner**

##### **a. Byggesager - styringsprocesser ift. programmering**

KAB har behov for, at der er en fælles forståelse af, hvad der ligger i KK Almens programmerende rolle ifbm. byggesager (som den er beskrevet i principperne for samarbejde mellem KK og de almene boligorganisationer). KAB oplever i konkrete projekter, at der bliver forlangt detaljering og ændringer fra tilsynet, der efter KAB's bedste overbevisning er detailprojekterende.

KAB spurgte, om kommunen har bevæget sig væk fra den programmerende rolle og mere hen i en projekterende rolle.

Kommunen nævnte et eksempel om dørgreb, hvor kommunen ikke kan genkende at have stillet krav. Kommunen oplyste, at porteføljemøderne kan bruges til at tage problematikkerne op.

Kommunen tilkendegav at være helt enig i de 14 samarbejdsprincipper, og i at kommunen skal forholde sig programmerende. KAB skal påtage sig projekterjerrrollen og ikke lade rådgivere komme alene til møder med kommunen, da de ikke har kompetence til at træffe afgørelser. Dette anerkendte KAB.

Kommunen nævnte, at mange sager har en udfordret tidsplanlægning. Kommunens servicemål for skema B tilsagn er 8 uger, men nogle gange

har sagerne udviklet sig, så de skal godkendes af Borgerrepræsentationen igen. Tidsplanerne skal koordineres mellem boligorganisationen og kommunen.

Kommunen nævnte også, at der ikke altid er forståelse fra boligorganisationernes projektledere for, hvilket materiale projektlederne skal levere til kommunens behandling af sagerne.

KAB foreslog, at de primære projektledere fra KAB og kommunens sagsbehandlere mødes og drøfter erfaringer. Dette tog kommunen godt imod. KAB inviterer til mødet.

**b. Byggesager - afslutning af sager (opfølgning fra sidste møde)**

KAB oplyste, at der fortsat mangler afslutning af skema C-sager og ustøttede sager. KAB påpegede, at det er af økonomisk betydning at få nedbragt byggelånsperioden ved at hjemtage realkredit- og grundkaptallån hurtigst muligt.

Kommunen bemærkede, at der er arbejdet en del med at få afsluttet skema C-sager det sidste halvandet år. Kommunen fortsætter med at behandle de resterende sager, så de kan afsluttes. Fremdriften kan drøftes på porteføljemøderne eller med teamlederne for de to byggeteams i Almene Boliger.

KAB vil udarbejde et notat, der belyser udfordringerne med øgede renteudgifter som følge af en lang sagsbehandlingstid.

**c. Indkøbsportal - status (opfølgning fra sidste møde)**

KAB orienterede om indkøbsportalen, der rulles ud successivt. Den er taget i brug af to boligorganisationer udenfor København. I de store boligorganisationer i København bliver den taget i brug for et område ad gangen. Udrulningen kører til udgangen af 2024.

Der er flere fordele ved indkøbsportalen. Den giver blandt andet lavere priser og bedre vilkår, fx vedrørende bortskaffelse og levering. KAB arbejder som en del af ledelsesinformation med data, der viser besparelserne. Det er også et godt grundlag for drøftelser med boligorganisationerne om indkøb.

Kommunen roste KAB for arbejdet og det potentiale, der ligger i portalen.

**d. KAB Digital - status, herunder projekt omkring bygningsservice**

KAB orienterede kommunen om KAB Digital. KAB ønsker at automatisere flere processer, fx boligplatformen. Der er dog visse udfordringer i forhold til overlevering af data fra UNIK.

KAB oplyste, at de arbejder på en ny digital platform med to grundmoduler. Det ene grundmodul er en boligplatform for de ca. 70.000 lejemaal, som KAB administrerer. Platformen skal kunne håndtere boligtilbud og hele forløbet i lejeperioden. Det andet grundmodul er en finansplatform som blandt andet håndterer indkøb. KAB forventer, at det giver boligorganisationerne et større ejerskab.

KAB oplyste, at de ønsker at etablere et nyt system. Investeringen heri er ca. 100-200 mio. kr. Det vil tage nogle år at bygge det op. På trods af den store investering forventer KAB ikke, at administrationshonorarerne vil stige. KAB har en sund økonomi. Det er en fremtidssikring af KAB, der ønsker at levere et moderne effektivt produkt, der er nemt at bruge. Samtidig vil der ske en professionalisering af kompetencer i KAB's administration og i bestyrelsen. KAB forventer at teste en minimumsmodel i 2025.

Kommunen vil meget gerne følge udviklingen og vil gerne orienteres om KAB Digital på næste års styringsdialog. KAB tilbød at fortælle om KAB Digital i TMF-regi, hvis kommunen er interesseret i det.

## 5. Kommunens emner

### a. Christiania

Kommunen ønsker en status på, om Christiania Boligorganisation er optaget i administrationsorganisationen eller processen herfor.

KAB oplyste, at de har indgået en samarbejdsaftale med Christiania. Christiania er interesseret i, hvad KAB's rolle er. Der er opbygget et udmærket samarbejde mellem Christiania og KAB, og der skal nu holdes møder om udlejningsaftaler og ventelisteregler. Der foreligger ikke en egentlig administrationsaftale endnu. Samtidig pågår afklaring af byggefeltet, lokalplanarbejde mv. Christiania er meget interesseret i medbyg-konceptet og bofællesskaber.

KAB understregede, at forventningsafstemningen med Christiania er vigtig. Staten stiller tydelige krav til boligorganisationen Christiania, og disse skal opfyldes.

Kommunen bemærkede, at det fremgår af vedtægterne, at Christiania Boligorganisation skal være administreret af en almen administrationsorganisation.

## **6. Basisstyringsdialog for 2023**

Kommunen har som en del af basisstyringsdialogen 2023 foretaget en kritisk gennemgang af KAB's regnskab. Brev herom er sendt til KAB den 2. april 2024. KAB har den 8. april 2024 svaret på kommunens bemærkninger. Der er ikke behov for yderligere drøftelse.

## **7. Opsamling: Mødets aftaler**

På styringsdialogen 2023 blev indgået følgende aftaler mellem KAB og kommunen:

- KAB inviterer til erfaringsudvekslingsmøde vedr. byggesager, jf. pkt. 4.a
- KAB fremsender notat om de økonomiske udfordringer ved manglende godkendelse af byggeregnskaber, jf. pkt. 4.b
- KAB orienterer på næste års styringsdialog om den fortsatte udvikling af KAB Digital, jf. pkt. 4.d