



Referat styringsdialog 2024 - med KAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 26. MAJ 2025

TID KL. 13-14.30

STED NJALSGADE 13, MØDELOKALE "DANTES
PLADS"

MØDEDELTAGERE:

Fra boligorganisationen:

- Jens Elmelund, administrerende direktør, KAB
- Lisa Lund Holst, ejendomsdirektør, KAB
- Lisa Sørensen, vicedirektør for Center for Byggeri og Byomdanning, KAB

Fra Københavns Kommune:

- Morten Lund Landuyt, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen

Dagsorden:

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde
3. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold
4. Boligorganisationens indmeldte emner
 - 4.1 Økonomiske udfordringer ved manglende godkendelse af byggregnskaber (opfølgning fra sidste års styringsdialog)
 - 4.2 Københavns Kommunes Vinduesguide
 - 4.3 KAB Digital – status, herunder Bygningssservice (opfølgning fra sidste års styringsdialog)
5. Kommunens øvrige emner
 - 5.1 KAB's klimaambitioner
 - 5.2 Øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse
6. Basisstyringsdialog
7. Opsamling på mødets aftaler

30. juni 2025

Sagsnr.
2024-0116144

Dokumentnr.
2024-0116144-12

Sagsbehandler
Anne Mette Friis Pedersen

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

www.kk.dk

1. Velkommen

Københavns Kommune bød velkommen, og deltagerne præsenterede sig.

KAB fortalte om deres nye centrale enhed for bygningservice, som de er ved at opbygge. Enheden har fokus på langsigtet bygningsvedligehold, grønne indkøb og synergier på tværs af KAB's bygningsportefølje. KAB er ved at digitalisere data for deres bygningsportefølje, hvilket skal understøtte enhedens arbejde.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste års møde

Der blev fulgt op på de tre aftaler fra sidste års styringsdialogmøde.

KAB har fremsendt notat om de økonomiske udfordringer ved manglende godkendelse af byggeregnskaber. Det blev drøftet under punkt 4.1.

KAB orienterede som aftalt om den fortsatte udvikling af KAB Digital. Læs mere under punkt 4.3.

Der har ikke været afholdt et erfaringsudvekslingsmøde vedr. byggesager. Der var fælles enighed om, at et møde fortsat er relevant. Det blev derfor aftalt, at KAB inviterer Teknik- og Miljøforvaltningen til et erfaringsudvekslingsmøde efter sommerferien. På mødet vil KAB fortælle mere om deres nye styringsmæssige tilgang til byggesager, og deltagerne skal drøfte samarbejdet om byggesager.

3. Klima- og energitiltag i drift og vedligehold

De almene boligorganisationer står for drift, vedligehold, renovering og nybyggeri af ca. 65.000 almene boliger i København. De almene boligorganisationer er derfor en vigtig medspiller i den grønne omstilling af byen. I den seneste Almenboligaftale 2024-2027 er BL's 1. kreds og Københavns Kommune enige om, at almene boliger i København skal have høje klimaambitioner og omsætte sin centrale rolle i reelle CO₂-reduktioner og et lavere energiforbrug.

Kommunen spurgte ind til, hvordan KAB anvender data fra energimærkerne og den eksterne granskning i forbindelse med planlægningen af deres drift og vedligehold.

KAB oplyste, at de i 2023 satte fokus på henlæggelsesområdet, udarbejdelse af PPV-planer og på henlæggelsespolitikker for de boligorganisationer, som de administrerer. Den nye bygningsserviceenhed skal udarbejde PPV-planer for afdelingerne og sikre høj faglig kvalitet. I dette

arbejde inddrages al viden om bygningerne bl.a. data fra energimærkerne og granskningen samt tilstandsvurderinger på bygningsdelsniveau. Der er pt. ca. 20.000 lejemål omfattet af Bygningservice.

Kommunen fremhævede, at nogle boligorganisationer i KAB-fællesskabet har fastsat et fælles henlæggelsesniveau i deres politik på området. Kommunen spurgte ind til balancen mellem det henlæggelsesniveau, som fastsættes i en henlæggelsespolitik, og de udgifter som pt. fremgår af PPV-planerne, samt hvornår KAB forventer sammenhæng mellem disse to.

KAB forklarede, at de historisk set har været gode til at få henlagt til vedligehold, mens henlæggelser til nyanskaffelser i nogle tilfælde har manglet. Samtidig oplever de helhedsplaner, hvor huslejen stiger relativt meget, fordi der tidligere er henlagt for lidt. Derfor forventer de, at der generelt vil være behov for at øge henlæggelserne i afdelingerne.

Kommunen fremhævede, at resultaterne af den eksterne granskning også indikerer, at der er behov for at hæve henlæggelserne i mange boligafdelinger i København.

KAB fortalte, at økonomien i boligorganisationerne betyder, at der kun bliver gennemført CO₂ besparende tiltag, hvis det kan betale sig rent økonomisk.

Kommunen fortalte, at HOFOR indfører lavtemperaturfjernvarme fra omkring 2033 og spurgte, om KAB er opmærksom på dette. KAB fortalte, at det er de. For nogle boligafdelinger kræver det relativt store ændringer at få klargjort deres varmesystem til lavtemperaturfjernvarme. Hvis disse afdelinger også har høje henlæggelser, kan det blive en udfordring at få råd til ændringerne.

Som afslutning spurgte kommunen ind til, hvad KAB får ud af at være med i partnerskabet "Energispring". KAB fremhævede, at partnerskabet skaber gode rammer for erfaringsudveksling og fagligt fællesskab mellem medarbejder på tværs organisationer.

4. Boligorganisationen indmeldte emner

KAB havde indmeldt tre emner til dagsordenen:

4.1 Økonomiske udfordringer ved manglende godkendelse af bygge-regnskaber (opfølgning fra sidste års styringsdialog)

KAB har som aftalt på sidste års møde fremsendt et notat om de økonomiske udfordringer ved manglende godkendelse af bygge-regnskaber.

KAB oplyste, at det koster dem penge, når de venter på en skema C-godkendelse, da den endelige finansiering ikke kan komme på plads. Nogle gange er det kommunen, og nogle gange er det KAB, som er lang tid om at behandle sagen. KAB har nedsat en taskforce, der arbejder på at få lukket deres skema C-sager.

Kommunen fortalte, at man de seneste år har haft et markant fokus på at få lukket skema C-sager.

Generelt fremhævede KAB, at de oplever, at kommunen bl.a. via porteføljemøderne har et godt fokus på skema C-sagerne og opfordrede til, at kommunen holder dette fokus.

4.2 Københavns Kommunes Vinduesguide

KAB ønskede at drøfte den vinduesguide, som kommunen er ved at udarbejde, og som tidligere har været i høring hos boligorganisationerne. KAB fortalte, at de ønsker, at der skal gælde de samme vilkår for de almene bygherrer, som der gør for de private bygherrer. De oplever, at kommunen i nogle tilfælde er for detaljerede i deres krav til renovering af almene boliger. Det kan gøre det vanskeligt for KAB at levere byggeri inden for en fornuftig økonomisk ramme.

Kommunen fremhævede, at alment byggeri får støtte fra staten og kommunerne, og at byggeriet skal opfylde et andet formål end privat byggeri. Kommunen stiller derfor vilkår til byggeriet, som bl.a. handler om at boligerne skal være betalbare, men også om den arkitektoniske værdi. Vilkår om bevaring af vinduer gælder dog kun for den del af de almene boligafdelinger, som er bevaringsværdige i SAVE-kategori 1-4. Generelt tager kommunens vilkår udgangspunkt i de politiske ønsker på området.

Formålet med vinduesguiden er at være tydelige om, hvilke vilkår de almene boligorganisationer kan forvente at blive mødt med.

Teknik- og Miljøborgmesteren og BL skal holde møde om vinduesguiden inden sommerferien. KAB pointerede, at sagen om vinduesguiden, og den praksis den beskriver, er politisk, og at det derfor er fint, at det drøftes på politisk niveau.

KAB fortalte, at der i nogle sager kan opstå tvivl om, hvorvidt en dialog om en bestemt løsning skal opfattes som et myndighedskrav fra kommunen. Kommunen svarede, at man oplever, at det er værdigivende, at man kan have dialog om mulige løsninger, men at man samtidig er enige i, at der skal være tydelighed om, hvornår der er tale om krav og hvornår det er drøftelse.

4.3 KAB Digital - status, herunder Bygningsservice (opfølgning fra sidste års styringsdialog)

KAB orienterede om den fortsatte udvikling af KAB Digital og Bygningsservice.

I den forbindelse var Københavns Kommune interesseret i at høre, hvordan KAB lægger snittet mellem den centrale enhed for bygningsservice og den lokale drift ift. udførelse af vedligeholdelsesopgaver.

KAB fortalte, at Bygningsservice bl.a. står for at udarbejde en samlet PPV-plan, og for at gennemføre større projekter, hvor der skal en projektleder på. Forankringen i den centrale enhed betyder, at de kan udbyde arbejder på tværs, hvis flere afdelinger skal have lavet det samme og derved opnå reducerede priser. KAB er opmærksom på, at de skal være tydelige omkring, hvilke opgaver Bygningsservice står for og hvad der klares lokalt.

De håber også, at den nye enhed for bygningsservice vil frigøre tid til øget lokal beboerservice og understøttelse af trivsel lokalt.

KAB orienterede om, at de har udvikling af en ny boligplatform i udbud. Platformen skal erstatte deres tidligere system Unik Bolig. Systemet bygges ovenpå allerede eksisterende teknologi. De forventer, at de med det nye system, kan opnå effektiviseringer ift. administrationen af boliger.

Kommunen spurgte, hvordan det går med at anvende KAB's nye indkøbsportal. KAB fortalte, at det tager tid at få den i anvendelse. De har dog allerede opnået store besparelser ved at udbyde nogle varegrupper på tværs, bl.a. hårde hvidevarer. Disse besparelser skal synliggøre for boligorganisationerne, at det er attraktivt at anvende portalen. Næste skridt er at udbyde serviceydelser på tværs. De vil starte med at teste udbud af rengøring og flyttelejligheder.

5. Øvrige emner fra kommunen (kl. 13.55-14.15)

5.1. KAB's klimaambitioner

Kommunen spurgte ind til KAB's klimaambitioner og bad KAB fortælle om KAB-fællesskabets klimarapport fra 2023, hvor de kortlægger fællesskabets samlede klimaaftryk og identificerer de største udledningskilder.

KAB fortalte, at de har opdateret rapporten med tal for 2024. Lige nu kigger de på processen for, hvornår de skal lave en egentlig plan og

sætte konkrete mål for deres CO2 udledninger. I dette arbejde skal de finde den rette balance mellem økonomisk bæredygtighed og klimamæssig bæredygtighed. KAB vil sende klimarapporten for 2024 til kommunen, når den er offentliggjort.

Kommunen fremhævede, at nybyggeri har et relativt stort klimaaftryk, og at det i et klimaperspektiv er bedst at renovere og vedligeholde. KAB fortalte, at de er opmærksomme på at få italesat fordelene ved at vedligeholde bygninger og bygningsdele i tide. På den måde holder de længere, og det er godt for både klimaet og pengepungen.

Kommunen refererede, at nogle boligorganisationer arbejder med et uens bygningsudtryk, f.eks. som følge af at man kun skifter de vinduer, der er nødvendige. Kommunen spurgte ind til KAB's holdning til dette. KAB svarede, at de mener, at de har en opgave med at rykke beboernes opfattelse af bygningsæstetik og med at få beboerne til at se kvaliteten i at bevare mere fx. som ved renoveringen af Bellahøj.

5.2 Øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Nogle af de boligorganisationer, som KAB administrerer, har vedtaget nye politikker om øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, fx AKB, København. Kommunen spurgte på mødet om, hvordan KAB understøtter at henlæggelserne øges, og hvordan det indfases.

KAB forklarede, at det er boligorganisationerne, som laver et oplæg til, hvordan de over tid kan indfase de øgede henlæggelser på en holdbar måde.

Kommunen spurgte ind til KAB's håndtering af budgettvister, som følge af øgede henlæggelser. Kommunen ønsker at budgettvister bliver håndteret på bedst mulig måde og hurtigst muligt.

KAB udtrykte tilfredshed med kommunens sagsbehandling af budgettvister. KAB forventer, at antallet af budgettvister vil stige fremover.

6. Basisstyringsdialog

Kommunen har i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens regnskab og effektiviseringsindsats for 2023. Regnskabsbrev er fremsendt til KAB den 12. maj 2025. KAB har svaret den 16. maj 2025. Der var på mødet ikke behov for at drøfte regnskabsbrevet yderligere.

7. Opsamling på mødets aftaler

- KAB vil efter sommerferien invitere Teknik- og Miljøforvaltningen til et erfaringsudvekslingsmøde. På mødet vil KAB fortælle mere om deres nye styringsmæssige tilgang til byggesager og parterne skal drøfte samarbejdet om byggesager.
- KAB sender seneste klimarapport fra KAB-fællesskabet, når den er offentliggjort. KAB har fremsendt rapporten den 10. juni 2025.