Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen

Referat for styringsdialog 2025 mellem PAB og Københavns Kommune

18.03. 2026

Sagsnr.
2025-0080421

Dokumentnr.
2025-0080421-11

MØDEDATO 13.03.2026
TID 13.00-14.30
STED NJALSGADE 13

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Kasper Nørballe, Direktør FA09
- Nikolaj Jørgensen, Formand
- Niels Kristian Berg, Næstformand

FRA KOMMUNEN

- Halla Hasan, Chefkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Aisha Hussain, Jurist, Klima-, Miljø og Teknikforvaltningen (afbud)
- Freja Luna Kristiane Lindblom, projektmedarbejder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Civilingeniør, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen (deltog under punkt 1.,2.,3.)

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle-formål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
5. Boligorganisationens emner
   Der er ingen emner
6. Kommunens emner
   De Grønne Porte
   Tømmerrupparken
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og 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

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen bød velkommen, og mødedeltagerne præsenterede sig selv.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Aftaler fra sidste styringsdialog 2024 var indfriet inden mødet.

3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

Til styringsdialog 2025 ønskede kommunen at informere boligorganisationen om de nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der trådte i kraft d. 1. juli 2025. Herudover var der nye krav til boligorganisationerne, vedrørende udarbejdelse af en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, samt efterlevelse af reviderede MBA-krav fra kommunen (krav til miljø i byggeri og anlæg). I forlængelse heraf spurgte kommunen på mødet ind til PABs visioner på området, og hvordan de arbejdede med de skærpede klimakrav.

PAB oplyste, at det er en dagsorden, der fylder meget for organisationens arbejde med nybyggeri- og renoveringssager, og at der hertil var lavet en ny bæredygtighedsstrategi for byggeudvalget. Konkrete var der lavet nye tiltag for genbrug i afdelingerne og i forbindelse med nybyg i PAB. PAB kunne tilmed fortælle, at tiltagene generelt mødte stor opbakning i afdelingerne. Det var dog et opmærksomhedspunkt for PAB, at genbrug medførte øgede omkostninger for nybyggerisager sammenlignet med omkostningerne forbundet med nyindkøb af materialer.

PAB fortalte også, at de i arbejdet med bæredygtighed for afdelingerne (både eksisterende og kommende) særligt havde fokuseret indsatsen omkring den sociale bæredygtighed, for at løfte det sociale ansvar i balance med klimaindsatsen. Som eksempel fortalte PAB om renoveringen af institutionen 'Børnehuset', der omdannes til 'voksenkollegie' som ny boform. Afdelingen er planlagt med etablering af fællesfaciliteter, og det er hensigten fra PABs side, at det sociale aspekt tilmed styrkes gennem sociale arrangementer. Ombygningen er dermed tiltænkt som et attraktiv for voksne, der kan leve på færre kvadratmeter og i nye bofællesskaber.

Med hensyn til nybyg kunne PAB afslutningsvis bekræfte, at de planlagde at fortsætte deres arbejde med nybyggeri med flere projekter i København. Kommunen tog PABs orientering til efterretning.

4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi eller lign.

Til mødet orienterede kommunen boligorganisationen om tilskudsdeklarationspuljen. Tilskudsdeklarationspuljen er en mulighed for at støtte projekter, som fremmer boligkulturelle formål, ny boligproduktion eller boligfilantropi og lign. På mødet havde kommunen til hensigt at orientere PAB om puljen, som invitation til at benytte muligheden for at søge om tilskud eller lån.

Til orientering fortalte kommunen, at der grundet prioriteringen af puljens midler var begrænsede midler tilbage i puljen, og opfordrede PAB til at få søgt finansiering af eventuelle aktuelle projekter. Kommunen står fremadrettet til rådighed, hvis boligorganisationen har yderligere angående tilskudsdeklarationspuljen.

5. Boligorganisationens emner

Der var ingen indsendte emner forud for mødet. På mødet spurgte PAB dog kort ind til muligheden for at anvende samme mægler som kommunen for hhv. afdeling Kulbanen og Hermann Koch gården, i tilfælde af at kommunen på sigt ønskede at købe Herman Kock Gården. PAB har ikke noget imod et frasalg af afdelingen, men specificerede at det afhang af de økonomiske omstændigheder for afdelingerne.

Herman Koch Gården skal renoveres for et større beløb, hvilket kræver at der optages 30 årige lån til at dække udgifterne. Det vil derfor være nødvendigt at lave en ny lejekontrakt der sikrer PAB mod eventuel opsigelse og dermed stort tab i afdelingen.

Hertil gav kommunen udtryk for at forlænge den gældende leje for afdelingerne, men var indstillet på at fortsætte dialogen med PAB om et muligt opkøb.

6. Kommunens emner
De Grønne Porte

På mødet ønskede kommunen at drøfte de midlertidige delvist illikvide henlæggelser vedrørende afdelingen De grønne porte. Forud for mødet var det oplyst, at afdeling havde et udlæg med ejerforeningen på 703.579 kr. Tilmed fremgik det af årsregnskabet, at man forventede at modtage udlægget retur i 2025.

Hertil underrettede PAB kommunen om, at tilgodehavende var nedbragt til 395.000kr., og at de på mødetidspunktet forventede, at det blev udjævnet inden længe. PAB aftalte hertil, at FA09s økonomiafdeling fremsender udlægget til kommunen.

Tømmerupparken

På mødet ønskede kommunen at drøfte de midlertidigt delvist illikvide henlæggelser for afdelingen Tømmerupparken, samt hvor stor den samlede underfinansiering er.

Hertil fortalte PAB, at der havde været underskud i afdelingen i 2024, men at der for regnskabsåret 2025 forventedes et overskud på 255.000kr. Dette bidrager til at mindske afdelingens underskud samlet set. Med afvikling over 10 år, og taget i betragtning af at lånet var hjemtaget ved udgangen af regnskabsåret, er der ikke længere underfinansiering i afdelingen.

7. Klagesager

Kommunen havde som generelt punkt for styringsdialogen 2025, at drøfte klagesager med boligorganisationerne. Hertil ville kommunen gerne drøfte, hvordan boligorganisationerne håndterer klagesager, og hvorvidt der er tiltag, både fra boligorganisationen og kommunen, som kan forbedre sagsforløbene. Kommunen orienterede PAB om kommunens skærpede fokus på klagesagsbehandling, og var meget positive overfor PABs håndtering af klager fra afdelingerne. Det var kommunens opfattelse at klagesagerne blev taget i opløbet, så de ikke endte hos forvaltningen.

PAB forklarede dette med, at de generelt arbejder for at inkorporere rettidig omhu og et nærhedsprincip i administrationen af afdelingerne, samt søger at fremme beboerdemokratiet i de enkelte afdelinger. Som tiltag havde PAB ansat boligsociale medarbejdere, der varetager opgaven som konfliktmægler for afdelingerne. PAB kunne tilmed fortælle kommunen, at de oplevede, at beboerdemokratiet i afdelingerne er livet op, og at dette gør en mærkbar forskal ift. beboertilfredshed. Kommunen tog PABs orientering til efterretning.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 havde kommunen gennemgået boligorganisationens regnskaber for regnskabsår 2024, samt effektiviseringsindsatsen. Kommunen var derfor forud for mødet opmærksom på det lave henlæggelsesniveau for afdeling 20 'Henkel,' og ønskede at drøfte dette med PAB.

PAB kunne på mødet underrette kommunen om, at afdelingen havde undergået en positiv udvikling og havde øget henlæggelsesniveau fra

166kr.pr.m^2 i 2025 til 195kr.pr.m^2 i 2026. PAB lagde til grund for dette, at afdelingen havde været præget af et konkursramte byggeri, hvor der havde været en del mangler, som der var udbedret med støtte fra PAB.

Kommunen så positivt på udviklingen i afdelingen og fik af PAB bekræftet, at der ikke var tale om problemer med anviste beboere i afdelingen.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
Kommunen ønskede på mødet at sætte fokus på udviklingen af dispositionsfondens midler med henblik på at forbedre boligorganisationernes økonomiske robusthed. Kommunen og PAB var enige om, at dispositionsfonden og arbejdskapitalen på mødetidspunktet havde et passende niveau.

Med hensyn til den 10-årige fremskrivning var det dog et opmærksomhedspunkt på mødet, at PAB havde en forventet sag i omegnen af 1 mia. kr. i afdelingerne Brøndbystrand og Vinkelhusene som forventes at skabe et generelt pres på dispositionsfonden på sigt. PAB kunne derfor orientere kommunen om, at de er i dialog med Landsbyggefonden angående udsigterne til at holde en robust økonomi fremadrettet.

Kommunen ønskede også at drøfte afdelingen Gasværksgrunden. Hertil orienterede PAB kommunen om, at der var udsigt til en samarbejdsaftale med Bo-Vita, hvor afdelingerne deler nogle af de fælles omkostninger, herunder sætter det i samlet udbud og deler udgifter til byggepladsen. Der var lavet tegningsmateriale og idéoplæg for renoveringen, og PAB forventede derfor at indsende skema A ansøgning til kommunen snarest og de ville følge op på det kommende porteføljemøde.

9. Opsamling på mødets aftaler

Der blev på mødet indgået følgende aftaler:

- PAB følger op på udviklingen af afdelingen Retortvej, samt Kulbanen og holder kommunen underrettet (herunder også Økonomiforvaltningen, hvor der allerede er korrespondance om afdelingerne).