



Referat af styringsdialog 2026 mellem DAB-Lejerbo og Københavns Kommune

MØDEDATO 16. JUNI 2026

TID KL. 10-11.30

STED NJALSGADE 13, MØDECENTER, MØDELOKALE "HAUSER PLADS"

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN:

- Henrik Ricken, direktør, DAB-Lejerbo
- Anders Kristiansen, direktør, DAB-Lejerbo

18. august 2026

Sagsnr.
2026-0060892

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE:

- Rune Gamby, specialkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Freja Luna Kristiane Lindblom, projektmedarbejder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

Dokumentnr.
2026-0060892-12

Dagsorden

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Genstart af nybyggeriet
4. Sammenlægning af DAB og Lejerbo
5. Basisstyringsdialog og arbejdskapital
6. Aftaler fra mødet

Dagsorden

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På mødetidspunktet var aftaler fra forrige styringsdialog 2025 opfyldt.

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

3. Genstart af nybyggeriet

I den seneste boligaftale er det aftalt at forhøje maksimumbeløbet for nybyggeri af almene boliger. Den første forhøjelse ca. 14 % er trådt i kraft i januar 2026, og der er efter styringsdialogmødet fremsat lovforslag om, at kommuner i højprisområder som København får mulighed for at hæve maksimumbeløbet med yderligere 10 %.

Københavns Kommune forventer, at dette vil sætte gang i de mange almene nybyggerisager, som har stået stille, da de ikke har været mulige at gennemføre inden for den tidligere økonomiske ramme.

Kommunen informerede DAB-Lejerbo om arbejdet i "Taskforcen realisering af almene boliger", som er et tværgående samarbejde, der skal sikre effektiv eksekvering af de almene boligprojekter.

Kommunen informerede endvidere DAB-Lejerbo om, at der er en igangværende analyse af sagsbehandlingen af de almene byggesager, og at de foreløbige resultater peger på, at sagsbehandlingen kræver tydeligere tovholdere, samt at kommunen som tilsyn er mere fleksibel i sagsbehandlingen.

Kommunen spurgte DAB-Lejerbo om, hvad de har af nybyggeriprojekter.

DAB-Lejerbo fortalte, at de ikke har mange byggeprojekter i København, da det ikke er i København deres primære aktivitet er. Forud for mødet havde de to administrationsorganisationer DAB og Lejerbo gennemgået en sammenlægning med henblik på at stå økonomisk stærkere og dermed have mulighed for på sigt at bygge mere nyt. DAB-Lejerbo fortalte, at HAB havde vundet det nye bolig- og byudviklingsprojekt 'Strømmen' i Valby. Der skal udarbejdes lokalplan for området, som vil indeholde både private og almene boliger samt erhverv. Der var dialog om, hvorvidt projektet skal udføres i en delegeret bygherre-model.

DAB-Lejerbo nævnte desuden, at HAB har en nybyggerisag med almene ungdomsboliger på Toftegårds Plads, og at Lejerbo har en nybyggerisag med almene ungdoms- og familieboliger på Vatnavej. Begge sager har fået skema A-tilsagn.

4. Sammenlægning af DAB og Lejerbo

På mødet ønskede kommunen at få en status for arbejdet med sammenlægningen af de to administrationsorganisationer.

DAB-Lejerbo fortalte, at det overordnet set gik godt med sammenlægningen med forbehold for de forventede problematikker en sammenlægning medfører. De oplevede, at der havde været en positiv udvikling. På mødetidspunktet var det et år siden, at administrationsorganisationerne var blevet sammenlagt, og der havde først og fremmest været fokus på flytningen af medarbejdere mellem de to hovedkontorer for henholdsvis DAB og Lejerbo. Hertil fortalte DAB-Lejerbo, at medarbejderomsætningen ikke var steget markant som følge af sammenlægningen.

Kommunen spurgte også ind til de udfordringer DAB-Lejerbo oplever som følge af sammenlægningen. DAB-Lejerbo lagde her særlig vægt på de fælles administrative IT-systemer, som de skulle have startet op. Dette havde medført et ekstra arbejdspress, da det genererede nye arbejdsopgaver samt oplæring i det nye system. Denne overgangsperiode mellem de gamle IT-systemer til et samlet fælles IT-system medførte dermed både administrative og økonomiske ekstraomkostninger. For at lette overgangsperioden havde DAB-Lejerbo anvendt DABs tidligere system til en start, således at forretningsgange var nemmere at tilægne sig for medarbejderne.

Kommunen spurgte, om langtidsbudgetterne for afdelingerne er indarbejdet og kan trækkes over i budgetterne. DAB-Lejerbo bekræftede dette.

Kommunen spurgte om DAB-Lejerbos forventninger til økonomien i administrationsorganisationen. DAB-Lejerbo oplyste, at de i de kommende år forventer besparelser på IT-udgifter, da de nu bruger et branchesystem. Der har været store nedskrivninger for de ældre IT-systemer, som har medført underskud. Fremadrettet forventer de med sammenlægningen en besparelse på 10-15 % i de årlige udgifter.

Kommunen spurgte til kapitalforvaltningen i administrationsorganisationen. DAB-Lejerbo fortalte, at de i dag har placeret midlerne i obligationer. Der skal i det kommende år laves en kapitalforvaltningsstrategi for den sammenlagte organisation set i lyset af den nye lovgivning for placering af opsparede midler.

Kommunen spurgte til status for salg af administrationsejendommene på henholdsvis Finsensvej og Gammel Køge Landevej. DAB-Lejerbo oplyste, at de to afdelinger er sat til salg. Hvis den ene ejendom bliver solgt før den anden, vil DAB-Lejerbo fortsætte som lejer, indtil begge ejendomme er solgt og der er en afklaring af et fremtidigt samlet domicil. Det er ikke afklaret, om DAB-Lejerbo vil bygge eller købe et nyt domicil eller vil leje sig ind i nye lokaler.

Afslutningsvis takkede kommunen for, at DAB-Lejerbo havde fremsendt forvaltningsrapport 2025, da den gjorde det betydeligt lettere for kommunen at få overblik over driftsudfordringerne efter sammenlægningen.

5. Basisstyringsdialog og arbejdskapital

Kommunen havde forud for mødet gennemgået DAB-Lejerbos regnskaber for regnskabsåret 2025. På mødet ønskede kommunen at drøfte revisors bemærkninger samt niveauet for arbejdskapitalen. På baggrund af revisors bemærkning om enefuldmagter, ønskede kommunen at få uddybet, hvad størrelsen er på det begrænsede beløb på årsbasis for den største udbetaling.

DAB-Lejerbo redegjorde for anvendelsen af enefuldmagter og oplyste kommunen om, at der var forskellige forhold der gjorde sig gældende. Cheferne i organisationen havde en grænse på 50.000 kr. mens andre Mastercard-brugere havde en grænse på 5.000 kr.

Kommunen spurgte også ind til revisors bemærkning om mellemregninger. DAB-Lejerbo fortalte hertil, at der i forbindelse med sammenlægningen af administrationerne har været mellemregningsudfordringer. Der har været udarbejdet og revideret regnskaberne, hvor mellemregningsdifferencen har fremgået, og det var DAB-Lejerbos oplevelse at udfordringerne var tilknyttet de gamle systemer, og at der derfor ikke ville være samme udfordringer i det nye system.

Forud for styringsdialogmødet havde DAB-Lejerbo oplyst, at det på grund af sammenlægningen ikke gav mening at lave en 10-årig fremskrivning af arbejdskapitalen på nuværende tidspunkt. Kommunen og DAB-Lejerbo drøftede derfor niveauet for den disponible del af arbejdskapitalen, som for årsregnskab 2025 samlet set for de to administrationsorganisationer udgjorde 96.392.021 kr. På baggrund af DAB-Lejerbos byggeaktivitet udenfor Københavns Kommune og de deraf følgende økonomiske risici, lagde kommunen vægt på, at niveauet for den disponible del af arbejdskapitalen ikke falder yderligere under gennemsnitsniveauet.

6. Aftaler fra mødet

Der blev ikke indgået nogen aftaler på mødet.