



Referat styringsdialog 2025 mellem KAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 12. MARTS 2026
TID 10-11.30
STED NJALSGADE 13,
MØDELOKALE "HAUSER PLADS"

27. marts 2026

Sagsnr.
2025-0080466
Dokumentnr.
2025-0080466-17

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Jens Elmelund, administrerende direktør, KAB
- Lisa Lund Holst, ejendomsdirektør, KAB

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund Landuyt, enhedschef, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Pegah Dehestani, teamleder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Anne Mette Friis Pedersen, specialkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Line Lolk, specialkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

Der blev fulgt op på aftalerne fra sidste års styringsdialogmøde. Der er sat en dato for et erfaringsudvekslingsmøde mellem KAB og kommunen om samarbejdet om byggesager. KAB har fremsendt deres klimarapport, som aftalt.

- 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.

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

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

samlede forbrugerbaserede CO₂e udledninger¹, og nybyggeri har et relativt højt klimaafttryk.

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO₂e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav gælder 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).

Kommunen indledte punktet med at spørge om KAB's ambitioner inden for klima og bæredygtighed. Særligt var kommunen interesseret i, hvordan KAB som administrationsorganisation understøtter deres boligorganisationer i at formulere og opnå deres klimaambitioner.

KAB fortalte, at deres bestyrelse har vedtaget et klimareduktionsmål på 20 %. Klimamålet omfatter både scope 1, 2 og 3, hvilket betyder, at klimamålet også omfatter de indirekte udledninger bl.a. fra bygningsvedligehold og nybyggeri (scope 3).

Pt. er KAB ved at udarbejde en klimahandleplan, hvor 20 % reduktionen i CO₂ omsættes til konkrete mål og initiativer. KAB ser bl.a. på, hvordan en 20 % reduktion konkret kan nås i driften og i byggeriet. Det er i driften, at de ser det største potentiale for reduktioner. I arbejdet har de også stort fokus på at få valide data, så de kan måle, om de når deres målsætninger.

KAB fortalte, at de også understøtter klima- og bæredygtighedsdagsordnerne hos deres boligorganisationer via en række forskellige tiltag. KAB fortalte, at de er ved at digitalisere hele deres ejendomsportefølje og hente relevant data ind bl.a. fra energimærkerne.

Gennem ydelsen Bygningsservice sætter KAB fokus på vedligehold og på at forlænge levetiderne på ejendommenes bygningsdele, hvilket også understøtter bæredygtighedsdagsordnen.

Ved nybyggeri, der gennemføres i den delegerede bygherremodel, har KAB særligt fokus på at finde private parter, som matcher deres ambitioner inden for klimavenligt byggeri.

KAB fortalte, at de også understøtter klimadagsordnen ved at indgå i forskellige partnerskaber. De har bl.a. indgået et partnerskab med Copenhagen Village om at genbruge og transformere deres boksbyggeri, når det ikke længere skal fungere som midlertidige studieboliger.

¹ Byggeriets klimapåvirkning | Social- og Boligstyrelsen

Kommunen spurgte, om boksbyggerierne kan genbruges på stedet, eller om de skal flyttes til nye lokationer.

KAB pointerede, at økonomien i casen er bedst, hvis man kan genbruge boksbyggeriet, hvor det allerede er etableret. Der er dog en række planmæssige forhold og hensyn, som gør det vanskeligt. KAB er i dialog med planmyndighederne om dette.

KAB fremhævede, at de er opmærksomme på risikoen ved nye ideer og koncepter. De er varsomme med at gå ind i mere eksperimenterende projekter, da der her ligger en risiko for at maksimumbeløbet overskrides og at det så er boligorganisationernes dispositionsfonde, der belastes.

Kommunen spurgte, om der er forskel på KABs klimaambitioner og ambitionerne hos de boligorganisationer, de administrerer?

KAB fortalte, at de oplever, at boligorganisationerne er ambitiøse på den grønne dagsorden. Boligorganisationerne ønsker et lokalt aftryk på de mål og løsninger, der vælges. KAB laver nogle fælles løsninger på tværs, mens andre tiltag er mere lokale.

Lavtemperaturfjernvarme

Ift. den kommende overgang til lavtemperaturfjernvarme fortalte KAB, at de går analytisk til værks. De vil undersøge, om deres bygninger er klar til de lavere temperaturer, eller hvilke investeringer der skal til for at de bliver det. KAB er i dialog med den afdeling i Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som arbejder med overgangen til lavtemperaturfjernvarme.

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.

På mødet fortalte kommunen om puljen, der på det seneste er blevet anvendt til at støtte stiftelse af private andelsboligforeninger i forbindelse med til budspligten, når en privat udlejningsejendom skal sælges. Det er et område, som har stor kommunalpolitisk opbakning. Dette har medført, at midlerne i puljen er begrænset ift. tidligere. Det er dog fortsat muligt at ansøge puljen.

KAB henlede opmærksomheden på udfordringerne på Otto Mønstedskollegiet, hvor de tre øverste etager er blevet lukket af for beboelse på grund af problemer med flugtvejene. Kollegiet har behov for en renovering, der løser problemet. Sammen med bestyrelsen overvejer KAB forskellige løsningsmodeller.

Kommunen fortalte, at man er opmærksom på sagen på Otto Mønstedskollegiet.

KAB afsluttede punktet med at fortælle om kunstriennalen, som finder sted i København i 2027. Ved Kunstriennalen præsenteres den nyeste kunst og kultur for københavnere og kunstlere fra hele verden. I den forbindelse er det muligt søge støtte til kunstprojekter. I 2027 er hverdagsarkitekturen i centrum for Triennalen, og Wonderful Copenhagen har udtrykt et ønske om, at der også kommer en almenboligvinkel i kunstriennalen.

5. Boligorganisationens emner

5.1 KAB's organisering inden for Ejendomsdrift og Byggeri og intentionerne bag (orientering)

KAB forklarede rationalerne bag sammenlægningen af byggeri- og driftsafdelingerne i KAB. Boligorganisationerne skal forblive ejere af nybyggeriet i hele dets levetid, og de har derfor en særlig interesse i den efterfølgende drift og livstidsperspektivet for byggeriet.

Det er kendt, at et projekts overgang fra byggeafdeling til driftsorganisation kan være svær og tidskrævende. Det, at KAB nu samler de to under én ledelse, skal sætte fokus på overgangen og sammenhængene. Et nyt byggesagssystem skal understøtte overgangen digitalt og sikre, at alle tegninger også overgår til driften, så man har det bedste grundlag, når man skal planlægge drift og vedligehold. De ønsker også at understøtte, at driftsmæssige krav til byggeriet kan komme tidligere på banen i forbindelse med projektudvikling.

Kommunen spurgte om, hvorfor det netop er nu, at KAB har valgt at sammenlægge byggeri- og driftsafdelingerne?

KAB forklarede, at de med den nye organisering ønsker at understøtte en ny samarbejdskultur mellem byggeri og drift og sikre en fælles procesforståelse. De har stort fokus på det styringsmæssige aspekt i sagerne.

KAB fortalte, at KAB-fællesskabets størrelse betyder, at de har mulighed for at hyre specialister ind, som også mindre boligorganisationer kan få glæde af. Samtidig opnår de i fællesskab væsentlige rabatter, når de køber ind.

KAB vil fremsende det nye organisationsdialogram til kommunen til orientering.

Vedligehold og henlæggelser.

Kommunen spurgte ind til boligorganisationernes henlæggelsespolitikker, som umiddelbart er forskellige ift., hvor systematisk de tager fat på at få hævet henlæggelserne til vedligehold.

KAB fortalte, at alle boligorganisationer er i gang med at se på henlæggelser og evt. efterslæb. De har dog grebet det lidt forskelligt an. Når bygningservice bliver fuldt udrullet til boligorganisationerne, er det forventningen, at man får et bedre overblik over deres henlæggelsesbehov og kan udarbejde henlæggelsespolitikker, der modsvarer dette.

Kommunen tilkendegav, at det er godt at få et bedre overblik over henlæggelsesbehovet og tilpasse henlæggelserne, så de modsvarer dette. Samtidig udtrykte kommunen dog også bekymring ift. Socialforvaltningens mulighed for at anvende almene boliger til boligsocial anvisning. Hvis henlæggelserne stiger, vil huslejen – alt andet lige – også stige, og det kan betyde, at nogle boliger bliver for dyre til Socialforvaltningens målgrupper.

KAB erklærede sig enig i, at øgede henlæggelser kan have betydning ift. mulighederne for boligsocial anvisning i nogle almene boliger.

KAB forventer også, at et evt. øget behov for henlæggelser vil medføre nogle interne politiske diskussioner. Bl.a. i forhold til om man tidligere har levet op til sit ansvar, hvis der over en årrække ikke er henlagt nok til løbende vedligehold.

KAB fortalte, at de ser et behov for at tydeliggøre ansvarsfordelingen mellem organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen i forhold til vedligehold og henlæggelser. Ifølge KAB vil en mere entydig ansvarsfordeling i lovgivningen kunne mindske de konflikter, som kan opstå mellem organisationsbestyrelsen og en afdeling. KAB har derfor taget temaet op i Boligorganisationernes Landsforening (BL).

5.2 Leverandørstyring - i et anti-besvigelsesperspektiv: KAB's tiltag og løbende arbejde fremad (orientering)

KAB fortalte, at de har udarbejdet etiske retningslinjer for leverandørstyring til deres medarbejdere og leverandører. Retningslinjerne indeholder eksempelvis regler om, at man ikke må modtage gaver fra leverandører, og at man ikke må bruge de samme håndværkere privat. Dette sker for at undgå uheldige sager, hvor medarbejdernes egne interesser bliver blandet ind i leverandørforholdet. De udtrykte bekymring for, at det er en generel problematik på tværs af ejendomsbranchen og pointerede, at både boligorganisationer og kommuner bør være opmærksom på dette.

Kommunen spurgte, om der i KAB altid skal være mindst én central godkender af fakturaer. KAB forklarede, at der i nogle af de store afdelinger kan der godt være to lokale godkendere. Det er ofte de lokale medarbejdere, som bedst kan vurdere, om den konkrete ydelse er blevet leveret, og derfor kan dette være mest hensigtsmæssigt.

KAB fortalte, at de i 2027 kører en digital indsats, som skal modvirke besvigelser. Deres indkøbsportal modvirker også den slags hændelser. Herudover har KAB en whistleblowerordning, hvor svig kan indmeldes.

Det blev aftalt, at KAB fremsender deres etiske retningslinjer for leverandørstyring til kommunen til orientering.

5.3 Eksekvering af nybyggeri. KAB vil give en status på arbejde ift. byudvikling og vil med tilsynet drøfte, hvordan der trækkes af på politiske ønsker om flere betalbare boliger (fælles drøftelse med kommunen)

KAB fremhævede, at det er vigtigt, at de nuværende planer om at hæve maksimumbeløbet fastholdes og gennemføres efter det kommende folketingsvalg. De oplever, at det at få opført flere almene boliger er en meget vigtig politisk dagsorden for kommunalpolitikkerne i København.

Kommunen tilkendegav, at det er en fælles ambition at få opført flere almene boliger i København.

KAB orienterede om, at de har ansat en byudviklingsdirektør, som kommer fra Gehl Architects. Boligorganisationen understregede, at udviklingen af almene boliger ikke alene handler om kvantitet, men i høj grad også om kvalitet. Med afsæt i organisationens fællesskabstilgang ønsker KAB at bidrage til udviklingen af den gode by.

6. Klagesager

Klima, Miljø- og Teknikforvaltningen modtager og behandler som tilsyn mange klagesager fra beboere, som er utilfredse med forhold ved deres boligorganisation/afdeling/bolig. Kommunen foretager altid en partshøring i disse sager.

Det står selvfølgelig beboerne frit for at klage til tilsynet, hvis de mener, at der er behov for det. Der er dog en række sager, hvor det er kommunens fornemmelse, at klagen eller konflikten kunne være løst hurtigere eller uden inddragelse af tilsynet, hvis sagen var blevet taget i opløbet eller behandlet anderledes af boligorganisationen.

Kommunen indledte med at fortælle, at man oplever en stigning i antallet af klagesager, hvilket har medført et øget ressourceforbrug. Det blev understreget, at borgerne fortsat skal have mulighed for at klage, men at sagsbehandlingen skal stå mål med relevansen af den enkelte sag.

Kommunen gav udtryk for, at de gerne så, at flere sager bliver håndteret i boligorganisationerne, så de ikke når kommunen.

KAB fortalte, at de også oplever flere klagesager, herunder både budgettvister og individorienterede sager, som de forsøger at håndtere eller henvise korrekt. KAB var åben for dialog om, hvilke sager de i højere grad burde løse selv.

7. Basisstyringsdialog – og udvikling i arbejdskapital

7.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået administrationsorganisationens tilknyttede regnskab for regnskabsår 2024.

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

- Revisor finder fortsat mangler i de generelle IT-kontroller. Administrationsselskabet skal løbende afprøve beredskabets tilstrækkelighed for at sikre sig mod cybersikkerhed.

Kommunen spurgte ind til KAB's arbejde med it-sikkerhed.

KAB oplyste, at de vil fremsende revisionsprotokollat for 2026, hvor revisor har givet ros på området. KAB har nedsat et mindre bestyrelsesudvalg og arbejdet målrettet med blandt andet penetrationstests og beredskabsplaner. De har også gennemført obligatoriske kurser i it-sikkerhed for relevante medarbejdere. I forbindelse med implementeringen af det nye ejendomsadministrationssystem, kan der i en overgangsperiode være risiko for øgede sårbarheder.

KAB aftalte med kommunen, at de vil fremsende en samlet materialepakke om deres arbejde med it-sikkerhed.

7.2 10-årig udvikling i arbejdskapital

Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes/administrationsorganisationernes økonomiske robusthed. Derfor sættes der fokus på udviklingen i administrationsorganisationens arbejdskapital. KAB har fremsendt en 10-årige fremskrivning af deres arbejdskapital forud for mødet.

Kommunen spurgte ind til, hvordan KAB's digitale strategi, herunder udgifter til nye store it-projekter påvirker selskabets økonomi?

KAB fortalte, at implementeringen af it-projekterne kører planmæssigt og overvejende finansieres af opsparede midler. De har været i dialog med deres bank om håndtering af en midlertidig likviditetsudfordring i 2027 ift. finansiering af projekterne. Ultimo 2030 forventer de at kunne lave en straksafskrivning af deres it-investering.

It-projekterne er ikke forbundet med ekstrabetaling for KABs kunder, og KABs budgetter følger som hovedregel den normale prisudvikling. KAB fremhævede, at en vigtig milepæl i deres digitale satsning, er udrulningen af et nyt digitalt ejendomsadministrationssystem i løbet af 2027, som skal erstatte det tidligere system Unik-bolig.

8. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- KAB fremsender etiske retningslinjer for leverandørstyring til kommunen.
- KAB fremsender materiale om deres arbejde med it-sikkerhed til kommunen.