



Referat for styringsdialog 2026 mellem SAB og Københavns Kommune

MØDEDATO 1. JUNI 2026

TID 13.30-15.00

STED LOK. KULTORVET,
NJALSGADE 13

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN:

- BJØRN OLSEN, FORMAND
- FRANK SASS, NÆSTFORMAND
- LOUISE LIND, KUNDECHEF
- METTE RINGVAD, CHEFKONSULENT

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE:

- MORTEN LUND, ENHEDSCHEF, KLIMA-, MILJØ- OG TEKNIK-FORVALTNING
- PEGAH DEHESTANI, TEAMLEDER, KLIMA-, MILJØ OG TEKNIK-FORVALTNINGEN
- LOUBNA TAHRI, SPECIALKONSULENT, KLIMA-, MILJØ- OG TEKNIKFORVALTNING
- FREJA LUNA KRISTINANE LINDBLOM, STUDENTERMEDJÆLPER, KLIMA-, MILJØ- OG TEKNIKFORVALTNING

1.juni 2026

Sagsnr.
2026-0060875

Dokument nr.
2026-0060875-13

Dagsorden

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Genstart af nybyggeriet
4. Boligorganisationens emner
 - 4.1 Solceller på tagene
 - 4.2 Kommunalanvisning til attraktive boliger
5. Basisstyringsdialog, dispositionsfond og arbejdskapital
6. Aftaler fra mødet

1. Velkommen

Københavns Kommune bød velkommen og mødedeltagerne præsente rede dem selv. Forud for gennemgang af mødets dagsorden, ønskede SAB at høre kommunens holdning til en beslutning i organisationsbestyrelsen tilbage fra 2015 vedr. udbetaling af honorar i støttede byggesager til lokale beboerrepræsentanter i byggefølgegrupperne. De første honorarer i denne typer sager er planlagt til udbetaling i efteråret 2026, og SAB ønsker her forinden sikkerhed for at kommunen fortsat er af den

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

opfattelse at det er indenfor regelsættet. Kommunen og SAB aftalte på mødet, at SAB kontakter kommunen og følger op med henblik på at få en vurdering af mulighederne for dette.

Derudover orienterede SAB om, at repræsentantskabet har vedtaget at igangsætte udarbejdelsen af et kommissorium for oprettelsen af et selvstændigt SAB-sekretariat. Kommunen tog orienteringen til efterretning.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På mødet blev der fulgt op på aftaler fra styringsdialog 2025. Der var på mødetidspunktet ingen aftaler der manglede at blive fulgt op på. Kommunen havde siden forrige styringsdialog ikke indkaldt til et separat møde mellem SAB og Område for Affald og Ressourcer som aftalt, men der havde været afholdt workshop med Deloitte med henblik på at få problematikken løst. Det blev derfor aftalt, at der ikke var behov for yderligere opfølgning.

3. Genstart af nybyggeriet

Der var forud for mødetidspunktet vedtaget en ny boligaftale med et forhøjet maksimumbeløb for nybyggeri af almene boliger. Den første forhøjelse på ca. 14 pct. trådte i kraft i januar 2026, og der er lagt op til, at kommuner i højprisområder som København får mulighed for at hæve maksimumbeløbet med yderligere 10 pct. Der er derfor, fra Københavns kommunes side, en forventning til, 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. På mødet ønskede kommunen derfor at informere SAB om den nye aftale, samt høre om SABs forventninger til mængden af kommende nybyggerisager.

Kommunen bemærkede hertil, at SAB har flere igangværende byggesager der trækker ud. Som status på dette fortalte SAB, at de har en igangværende fortætning i afdelingen Elleparken, som foregår i etaper. De første tagboliger forventes at være færdige i oktober 2026".

Ligeledes har SAB en igangværende nybyggerisag i afdeling Gårdhavehuse med etableringen af et stort antal ungdomsboliger og rækkehuse. SAB oplevede dog, at der i forbindelse med denne proces var lang sagsbehandlingstid i Økonomiforvaltningen, og SAB afventede derfor stadig en tilbagemelding. Kommunen var opmærksom på denne problematik, og det blev på mødet aftalt, at kommunen kontakter Økonomiforvaltningen for at rykke på sagen.

Derudover oplyste SAB på mødet, at de i 2024 havde lukket projektet 'Generationernes by'. Kommunen tog orienteringen til efterretning.

SAB havde forud for mødet, i maj 2026, fået medhold i voldgiftssagen for afdelingen Sølund. Beløbet fra erstatningen i sagen var overført til SAB på mødetidspunktet, og SAB forventede derfor at gennemgå den nye økonomiske situation, anlægge en ny økonomisk strategi og potentielt en ny strategi for nybyg. Derudover ønskede SAB på sigt at lave flere projekter med henblik på transformation af eksisterende afdelinger. Formålet med dette er at sikre et højere niveau af bæredygtighed og bedre økonomi i afdelingerne. SAB var dog interesseret i at starte med lavrisikoprojekter, og var derfor optaget af andre boligorganisationers arbejde med lignende bæredygtighedsprojekter og den teknologiske udvikling af mulige indsatser. Kommunen tog SABs bemærkninger til efterretning, og det blev på mødet aftalt, at SAB vender tilbage når de har gjort status og orienterer kommunen om den økonomiske situation.

På mødet ville kommunen også fortælle om et nyligt nedsat tværkommunal 'taskforce', der har til formål at sikre fremdrift i de almene nybyggeriprojekter og en effektivisering af sagsbehandlingen på tværs af forvaltningerne. Kommunen informerede SAB om den igangværende analyse af sagsbehandlingen af de almene byggesager, og hvordan analysens resultater forventes at forbedre de kommunale processer for nybyggerisager. Det er kommunens ønske med denne indsats at sikre en nemmere og hurtigere sagsbehandling af de almene byggesager, så eksempelvis alment nybyggeri og større renoveringer fremmes på sigt. SAB var positivt stemt overfor indsatsen og bemærkede, at de kunne genkende behovet for at sagsforløbet på tværs af forvaltningerne blev nemmere at navigere i som boligorganisation.

På mødet ønskede kommunen at drøfte projektstyring af de større byggeprojekter såsom Bellahøj, Sølund og Tingbjerg. Kommunen havde et ønske om øget gennemsigtighed i forhold til, hvilke opgaver der ligger i Kundecenter SAB hhv. KAB BYG. Kommunen var også optaget af, at Almene boliger bliver inddraget tidligere i udviklingen af byggesagerne, så sagsbehandlingen kan planlægges herefter. SAB forklarede, at KAB BYG primært varetager opgaver forbundet med byggesager i deres byggeafdeling, og at Kundecenter SAB selv varetager de andre og mere politiske opgaver. SAB tog kommunens ønske til efterretning og kunne selv genkende problematikken fra sagsbehandling af tidligere sager. Som løsning hertil blev det på mødet aftalt, at KAB fremadrettet kvartalsvis underretter kommunen om status for nybyggeri-, støttede- og ustøttede sager. På denne måde er det planlagt, at alle parter løbende informeres om udviklingen i sagerne, hvilket tjener til alles ønske om en god sagsbehandling for de større byggeprojekter.

4. Boligorganisationens emner

På mødet havde SAB to indmeldte emner, som de ønskede at drøfte med kommunen.

4.1.

SAB ønskede at drøfte de juridiske og administrative udfordringer forbundet med etablering af solceller, på tværs af afdelinger og matrikler. I den forbindelse spurgte SAB ind til kommunens holdning på området. Kommunen fortalte, at den er positivt stemt overfor etableringen af solceller med henblik på at fremme den bæredygtige udvikling i afdelingerne. Kommunen anbefalede, at SAB tager fat i boligorganisationen VIBO for sparring om opsætning, da VIBO har fået etableret solceller på tværs af afdelinger. SAB oplyste at ville kontakte VIBO med dette formål. SAB havde yderligere spørgsmål til kommunens holdning til opkøb af strøm fra batteriparker. Hertil aftalte kommunen og SAB, at kommunen sætter SAB i kontakt med Emilie Patricia Dam-Krogh fra Klima og byudvikling, for at få afklaring i forhold til etableringen af solceller og batteriparker.

4.2.

SAB ønskede at drøfte, hvordan der kan skabes en mere balanceret tilgang til kommunal anvisning af boligorganisationens attraktive boliger, herunder særligt boliger med have. SAB havde forud for mødet oplevet, at flere af de anviste beboere ikke kunne varetage vedligeholdelse af haverne, og at det var noget der fyldte for beboerne i de respektive afdelinger. SAB spurgte derfor ind til muligheden for, at beboere kunne have fortrinsret til særligt attraktive lejemål gennem den interne flytning. Kommunen informerede SAB om de mulige forhindringer for en sådan ændring af anvisningsprocessen. Eftersom Almene boliger ikke har anvisningsansvaret i kommunen, aftalte kommunen at sætte SAB i kontakt med Signe Kempff-Thestrup fra socialforvaltningen (SOF) for at få afklaring om anvisningerne.

5. Basisstyringsdialog, dispositionsfond og arbejdskapital

Kommunen havde forud for mødet gennemgået boligorganisationens regnskaber for 2025. På baggrund af revisors bemærkninger, samt tal fra Landsbyggefonden, ønskede kommunen at drøfte SABs indsatser for at øge henlæggelsesniveauet i afdelinger med for lave henlæggelser. SAB orienterede kommunen om, at tidligere bemærkninger om henlæggelsesniveauet var udbedret, og at henlæggelserne i afdelingerne dermed var på niveau med det forventede. Kommunen tog dette til efterretning, og spurgte ind til fremskrivningen for SABs dispositionsfond og arbejdskapital. SAB aftalte med kommunen, at de eftersender fremskrivningen inden den 1. oktober 2026, når den nye økonomiske situation efter voldgiftssagens afslutning er blevet drøftet i

organisationsbestyrelsen. På denne baggrund kan kommunen og SAB vurdere om et møde er nødvendigt.

6. Aftaler fra mødet

På mødet indgik kommunen og SAB følgende aftaler:

- SAB kontakter kommunen og følger op på muligheden for at udbetale honorar til bestyrelsesrepræsentanter.
- SAB underretter løbende kommunen om status for nybyggeri-, støttede- og ustøttede sager. Dette gøres én gang i kvartalet.
- Kommunen sætter SAB i kontakt med Emilie Patricia Dam-Krogh fra Klima og byudvikling i forhold til etableringen af sol-celler og batteriparker.
- Kommunen sætter SAB i kontakt med Signe Kempff-Thestrup fra socialforvaltningen (SOF) for at få afklaring om anvisninger.
- SAB kontakter kommunen, når der er gjort status efter Sølund og voldgiftssagens afslutning. SAB eftersender fremskrivning for dispositionsfonden og arbejdskapitalen inden den 1. oktober 2026. På denne baggrund vurderer kommunen og SAB om et møde er nødvendigt.