



Referat for styringsdialog 2025 mellem VIBO og Københavns Kommune

10.juni 2025

MØDEDATO: **02.06.25**

Sagsnr.
2025-0080294

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

Dokumentnr.
2025-0080294-18

- Carsten Krabbe, adm. direktør
- Henrik Nielsen, vicedirektør / chef for Ejendomsservice & hverdagsdemokrati
- Klaus Freddi Juelshøj, byggechef
- Anne-Merethe Bryder, økonomichef

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Rune Gamby, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Civilingeniør, Teknik- og Miljøforvaltningen – deltager under punkt 4 og 5.1
- Robert Frisch Jakobsen, projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen. – deltager under punkt 4 og 5.1

1. Velkommen

Vibo orienterede indledningsvis om, at de har nedlagt direktionen og i stedet etableret et chefkollektiv. De ønsker at skabe et struktureret arbejdsfællesskab, der giver en slankere og mere agil organisation.

Vibo pointerede, at det er deres mål at skabe mere nærhed i beboerdemokratiet og gentænke det at bo alment.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

På seneste styringsdialog indgik VIBO og kommunen en aftale om at afholde et møde vedrørende fortætning.

Vibo oplyste, at mødet ikke længere er aktuelt, da der er nedsat en arbejdsgruppe i BL, hvor man deler erfaringer vedrørende fortætning.

Kommunen fremhævede, at man meget gerne vil bidrage til, at der kommer mere fortætning, og Vibo må endelig kontakte kommunen, hvis der er noget, kommunen kan hjælpe med.

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Vibo fortalte, at de konkret arbejder med fortætning i eksisterende byggeri i afdelingerne Hjørnevænger i Frankrigsgade og Televænge II ved Kornblomstvej. Vibo undersøger også mulighederne for at etablere fortætning i terræn i nogle af deres afdelinger.

3. 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. Kommunen orienterede om puljen på mødet.

Vibo tog orienteringen til efterretning og oplyste, at de gerne vil arbejde med nye boligformer f.eks. i Svanemølleholmen kunne de tænke sig at teste af, hvordan man kan få beboerdemokratiet til at arbejde aktivt i afdelingen. Det var kommunen ikke afvisende overfor, men det kræver en konkret ansøgning for at vurdere, om det er et projekt, som kan opnå støtte.

Vibo spurgte ind til, om kommunen ser positivt på, at ansøgerne kommer med egen medfinansiering til projektet. Kommunen oplyste, at dette ikke er et krav, men at det umiddelbart vil tydeliggøre ansøgers engagement og ejerskab til projektet.

4. 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 samlede forbrugerbaserede CO₂ udledninger og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk. Derfor ønskede Københavns Kommune at drøfte hvordan boligorganisationen bygger klimavenligt.

Vibo oplyste, at der er arbejdet meget med klima ved seneste dispositionsforslag til konkurrencen på Svanemølleholmen. Der er generel hård konkurrence om nybyggerier, og klima er et konkurrenceparameter. Såvel i nybyggeriet som i renoveringer har de fleste afdelinger solceller med i projektet.

Kommunen spurgte ind til, om Vibo har formuleret en politik inden for klimavenligt byggeri. Vibo forklarede, at de ikke har en overordnet politik på området, men at emnet bliver en del af deres kommende målsætningsprogram for 2026-2030. Vibo fokuserer på at opstille mål og så udleve dem gennem konkrete byggeprojekter.

Vibo fremsatte, at udgifterne på ca. 1½ mio. kr. til DGNB-certificering af nybyggerier kunne bruges bedre. Mange af kravene i certificeringen er allerede opfyldt via de gængse krav til byggeriet, og mange

nybyggerier har i forvejen et relativt lavt forbrug af CO₂. Vibo opfordrede forvaltningen til at tydeliggøre over for det politiske niveau, hvilke tiltag der vil være råd til i det almene byggeri, hvis man dropper krav om certificering.

Kommunen svarede, at man gerne vil høre mere om Vibos erfaringer med sammenhængen mellem udgifter og effekter af certificeringsordningerne.

Vibo fortalte, at det nye træbyggeri er boksmoduler, der kan klare de nye CO₂-krav til nybyggerier. Vibo forklarede, at når rammebeløbet er så lavt, er det deres erfaring, at det kun er muligt at bygge boksbyggeri. I denne type byggeri, er det svært at indarbejde genbrugsmaterialer, da boksbyggeriet er præfabrikeret.

5. Boligorganisationens emner

5.1 CO₂-reduktion og energiproduktion, herunder solceller

Vibo fortalte, at de er forundret over kommunens ageren i forbindelse med byggesagsbehandlingen af renoveringssager. Kommunen har på nuværende tidspunkt lukket fire af Vibos sager ned, fordi solceller er blevet indarbejdet i projekterne efter skema A. Det har store omkostninger for Vibo, hvis sagerne bliver forsinket.

Kommunen lovede at undersøge grunden til lukninger pga. solcellerne og vende tilbage. Enheden for Almene Boliger er allerede ved at undersøge sagerne.

Vibo ville gerne høre, hvordan kommunen forholder sig til, at der benyttes genbrugsvinduer, så der f.eks. benyttes to typer forskellige vinduer. Kommunen svarede, at man som udgangspunkt er glade for genbrugsvinduer og som udgangspunkt andre genbrugs-elementer/materialer.

Kommunen spurgte, om enheden for Almene Boliger kan komme ud og se et af Vibos solcelleprojekter. Det var Vibo åben overfor.

Vibo oplyste, at de arbejder med energifællesskaber.

Københavns Kommune er interesseret i at høre mere om Vibos solcelleprojekter og energifællesskaber. Klimaenheden tager kontakt til Vibo.

5.2 Samarbejde om flere almene boliger, herunder drøftelse af projektet Astas Have

Vibo udtrykte generelt et stærkt ønske om at bygge flere boliger.

Vibo havde ønsket at drøfte projektet Astas Have, der har været ramt af konkurs og nu er sårbart over for nye uheld.

Vibo fortalte, at de arbejder med en model, hvor nogle arbejder bliver udbudt og andre ikke. Kommunen pointerede, at Vibo via deres advokat skal sikre sig, at modellen ligger inden for udbudsreglernes rammer. VIBO oplyste, at VIBO har egen rådgiver og at udbudsreglerne overholdes.

Den private udvikler Alfa Development har en forventning om at kunne gå i gang i det nye år.

5.3 Drøftelse af lokalplan for Øselsgade, afd. 140 på Amager

Der er vedtaget en lokalplan for afdeling 140, der beskriver et kommende fælleshus og et kommende fortætningsprojekt. Fælleshuset er en rest af en helhedsplan.

Vibo oplyste, at fælleshuset forventes at blive opført snarest og – om alt går vel – stå færdigt i 2027. Huset skal også indeholde lokaler til den kommunale bemandede legeplads.

5.4 VIBO orienterer om fysiske helhedsplaner og genhusning

Vibo oplyste, at på grund af den fremrykkede renoveringsindsats, er der generelt behov for mange genhusningsboliger samtidigt. Alene i Vibo er der behov for ca. 1.000 genhusningsboliger, heraf 800 i København. Der er på Nørrebro behov for ca. 300 genhusningsboliger, og det kan blive et problem.

Der er i samarbejde mellem kommunen og boligorganisationerne nedsat et udvalg, der skal finde løsninger. Københavns kommunen er ved at finde ledige arealer. Kommunen undersøger om byggesagsbehandlere kan lave et fast track i byggesagsbehandlingen.

5.5 Drøftelse af udfordringer vedr. byggesagsbehandling i kommunen

Vibo fortalte, at de har oplevet lange sagsbehandling tider i byggesagsbehandlingen, der er lange svartider og uforståelige handlinger

Vibo nævnte, som drøftet under punkt 5.1, at byggesagsbehandlingen har lukket sager ned med en uforståelig begrundelse. Det kræver et stort ressourceforbrug at få sagerne startet igen. Nedlukningen giver ekstra lang forberedelse og giver i sidste ende bl.a. ekstra genhusningsomkostninger.

5.6 Fællesskab og hverdagsdemokrati

Vibo orienterede om, at de vil gentænke beboerdemokratiet. De fokuserer på fællesskaber frem for det mere traditionelle beboerdemokrati.

Vibo ønsker med udgangspunktet i det levede liv at gentænke fællesskabet.

Konkrete tiltag kunne f.eks. være et affaldsambassadørkorps eller helt små fællesskaber, der skal kunne modvirke ensomhed i afdelingerne.

Vibo ønsker at etablere fællesskaber via en borgerdrevet indsats fra de beboere, som har ressourcerne til det. Det er håbet, at disse fællesskaber og de positive effekter heraf også vil trække de mere ressourcesårbare beboere med.

6. Klagesager

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager og behandler som tilsyn mange klagesager fra beboere, som er utilfredse med forhold ved deres boligorganisation/afdeling/bolig. Kommunen har oplevet et stort og stigende ressourceforbrug i klagesagerne og vil gerne drøfte praksis. Vibo har dog relativt få klagesager, som ender hos tilsynet.

Vibo forklarede, at de mener, at løsningen ligger i at tale sammen i stedet for at skrive klager om hinanden. Vibo er i gang med at ændre praktisk omkring klager og ønsker en løbende dialog med kommunen.

7. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

7.1 Basisstyringsdialog og 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2023/2024 samt effektiviseringsindsatsen. Regnskabsbrevet er sendt til Vibo, og der var ikke behov for at drøfte det på mødet.

Som en del af basisstyringsdialogen ønsker Københavns Kommune at sætte fokus på boligorganisationernes økonomisk robusthed. Derfor er der i styringsdialogen fokus på udviklingen i boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital.

I de kommende år, er der forskellige faktorer, som kan lægge pres på midlerne i dispositionsfondene og arbejdskapitalen.

Vibo havde forud for mødet fremsendt en 10årig fremskrivning af dispositionsfonden og en opgørelse over arbejdskapitalen.

På mødet var enige om, at Vibo økonomi ser robust ud, og at der er et fint niveau i arbejdskapitalen og dispositionsfonden.

7.2 Grundskyldstilskud til ungdomsboliger

Kommunen havde ønsket at drøfte grundskyldstilskud til ungdomsboligerne i Fogedgården for at sikre, at støtten kun går til ungdomsboligerne i afdelingen.

Vibo oplyste, at Fogedgården tidligere har indregnet tilskuddet i balancelejen for alle boliger, men at tilskuddet nu kun gives til de ommærkede ungdomsboliger.

8. Opsamling på mødets aftaler

- Teknik- og Miljøforvaltningen undersøger grunden til nedlukning af renoveringer i byggesagsbehandlingen, der er begrundet med, at boligorganisationen har tilføjet etablering af solceller til renoveringerne. Forvaltningen vender tilbage, når problemet er undersøgt.
- Teknik- og Miljøforvaltningen kontakter Vibos byggechef ift. erfaringsudveksling og eventuelt fremvisning af et solcelleprojekt.