



Referat styringsdialog 2026 mellem VIBO og Københavns Kommune

MØDEDATO 13-05-26

TID 10.00-11.30

STED NJALSGADE 13,
MØDECENTERET

MØDEDELTAGERE FRA VIBO:

- Carsten Krabbe, direktør
- Klaus Juelshøj, chef for Byggeri og bæredygtighed
- Stefan Lildal-Schrøder, chef for Ejendomsservice og hverdagsdemokrati
- Anne-Merethe Bryder, chef for Administration og HR

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE:

- Morten Lund, enhedschef, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Halla Hasan, teamleder, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
- Line Lolk, specialkonsulent, Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

- *Teknik- og Miljøforvaltningen undersøger grunden til nedlukning af reoveringer i byggesagsbehandlingen, der er begrundet med, at boligorganisationen har tilføjet etablering af solceller til reoveringerne. Forvaltningen vender tilbage, når problemet er undersøgt.*

Kommunen og VIBO drøftede udfordringerne med lukning af byggesager. Kommunen forklarede, at byggesagsafdelingen har haft fokus på at nedbringe ventelister, og at man derfor i nogle tilfælde, har lukket sagerne med en beskrivelse af, hvad ansøgningerne mangler. VIBO fortalte, at de er blevet opmærksomme på, at det for flere af deres sager drejer sig om, at ansøgningerne har manglet Almene Boligers godkendelse fx skema A-tilsagnet. VIBO vil fremover være særlig opmærksom på at få disse godkendelser sendt med, når der ansøges om byggetilladelse hos kommunen. Enighed om at

19.maj 2026

Sagsnr.
2025-0412304

Dokumentnr.
2026-0060864-8

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

en dialogbaseret tilgang er at foretrække og kan medvirke til, at flere og/eller attraktive almene boliger opføres hurtigere.

- *Teknik- og Miljøforvaltningen kontakter Vibos byggechef ift. er faringsudveksling og eventuelt fremvisning af et solcelleprojekt.*

VIBO har holdt oplæg om deres erfaringer med solcelleprojekter på et temamøde om solceller i den almene sektor afholdt af forvaltningen i september 2025.

3. Genstart og samarbejde om eksekvering af nybyggeriet, herunder VIBO's nybyggeri- og fortætningsprojekter

Kommunen indledte med at fortælle, at den dominerende politiske dagsorden i København er at få opført flere boliger i byen. Med den seneste boligaftale forhøjes maksimumbeløbet for nybyggeri af almene boliger. Den første forhøjelse på ca. 14 % er trådt 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 %.

Københavns Kommunen forventer, at de bedre økonomiske rammebetingelser 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.

VIBO har også ønsket at drøfte nybyggeriet og eksekveringen heraf på styringsdialogmødet. VIBO indledte med at fortælle, at de har et mål om at opføre 700 nye almene boliger primært i København over de næste fem år - et mål som er vedtaget af repræsentantskabet.

VIBO fremhævede, at de oplever et markant forbedret samarbejde med både sagsbehandlere i Almene Boliger og resten af forvaltningen, hvilket har styrket fremdriften i projekterne. Aktuelle projekter tæller bl.a. Astas Have (forventet færdig primo 2027), Svanemølleholmen/Nordholmen, Vigerslev station, Frankrigsgade og Televænget, mens der også arbejdes på yderligere projekter på Sundmølen. VIBO arbejder strategisk for at realisere flere nye almene boliger i kommunen.

VIBO fremhævede, at kendskab til hinanden, og de hensyn man varetager, er et vigtigt element i samarbejdet om byggesager. Det handler om at få etableret en god samarbejdskultur mellem boligforeningen og kommunen, hvor man hjælper hinanden, og ikke

bare skubber problemet og så venter på, at den anden part handler. VIBO oplever generelt, at samarbejdet med de forskellige dele af Klima-, Miljø-, og Teknikforvaltningen kører godt, og at man mærker, at der arbejdes for et fælles mål.

Kommunen pointerede, at de også mener at en god samarbejdskultur er vigtig og understregede, at boligorganisationerne og kommunen står over for en stor fælles opgave med at få etableret flere almene boliger i byen. VIBO og kommunen var enige om, at fleksibilitet og fælles problemløsning er afgørende for at realisere de nye boligprojekter.

Kommunen orienterede om etableringen af en tværgående taskforce mellem Klima- Miljø- og Teknikforvaltningen, Økonomiforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, som skal fremme etableringen af almene boliger. Taskforcen er et forum, hvor man kan bidrage til at løse eventuelle udfordringer i sager, der går på tværs af kommunen. VIBO kan henvende sig direkte til taskforcen ved behov, indgang er teamleder Halla Hasan.

VIBO fremhævede, at det er en mere kompliceret proces at bygge i København fremfor resten af landet. Dette skyldes bl.a. tæthed i det byggede miljø, og at det kommunale landskab er mere komplekst. Derfor mener VIBO, at taskforcen, der skal hjælpe sagerne på vej, er et godt og relevant tiltag fra kommunen.

Endelig fortalte kommunen, at Deloitte gennemfører en analyse af administrationsgrundlaget og brugerrejsen for eksterne parter i almene nybyggeri- og renoveringssager. Ved at se på den samlede proces, som de almene byggesager gennemgår i kommunen, skal analysen komme med anbefalinger til konkrete forbedringstiltag. Formålet er at sikre en smidig og hurtig sagsbehandling af de almene byggesager, så eksekveringen af alment nybyggeri og større renoveringer fremmes. Analysen inkl. anbefalinger forventes færdig til efteråret 2026.

4. Boligorganisationens øvrige emner

4.1 Status på fysiske helhedsplaner og genhusning

VIBO gav en status på deres fysiske helhedsplaner. Én renoveringssag er afsluttet, tre projekter er sendt i udbud, og endnu et projekt behandles i Borgerrepræsentationen i maj 2026. Efter sommerferien forventer VIBO at indsende tre skema B-ansøgninger. Her er VIBO opmærksomme på at inddrage Almene Boliger tidligt i

processen, så det hurtigt kan afklares, om projekterne skal genbehandles politisk.

VIBO fortalte, at de i disse år renoverer ca. 20 % af deres bygningsmasse. Det er nødvendigt med genhusning i alle deres fysiske helhedsplaner, og ventelisterne har derfor været lukket i en periode, men nu er åbnet igen i de fleste afdelinger. Budgetterne på byggesagerne ser ud til at holde sig indenfor indekseringen – og projekterne ser ud til at blive gennemført til den vedtagne huslejestigning.

VIBO har tidligere fortalt om deres udfordringer med de mange genhusninger, de skal gennemføre i forbindelse med deres fysiske helhedsplaner. De har oprettet et genhusningsteam med flere medarbejdere til at varetage opgaven med genhusning i VIBO. VIBO kunne på mødet fortælle, at de kun mangler få boliger for at kunne håndtere genhusningen.

Kommunen kvitterede for den store indsats, som VIBO har gjort for at komme i mål med den store genhusningsopgave.

VIBO forklarede, at de arbejder strategisk med at koble attraktivitet og betalbarhed, og at de har fokus på dialog med beboerne for at sikre forståelse og opbakning til de fysiske helhedsplaner. VIBO understregede vigtigheden af at kunne tiltrække og fastholde ressourcer stærke beboere, da de er med til at udvikle og bære de lokale fællesskaber ude i afdelingerne.

VIBO fremhævede også, at de mener, at der er behov for nye botilbud målrettet borgere med særlige støttebehov. Der mangler et tilbud, som ligger mellem den kommunale institution og en almindelige almen bolig. En model kunne evt. være boliger med fast kommunalt personale i det almene byggeri. Dette er aktuelt på idéstadiet og drøftes i relevante samarbejdsfora.

4.2 Bæredygtighed – sol, batterier, energifællesskab, affald og potentiel energiløsning til Nordholmen (nybyggeriet på Svane-mølleholm)

VIBO fortalte, at de oplever en god dialog med forvaltningen i forhold til affaldssortering. Der er adfærdsmæssige justeringer, som VIBO gerne vil have hjælp til, og boligforeningen ser gerne mere samarbejde med affaldsafdelingerne i kommunen bl.a. i forhold til lukning af skakter og sortering.

I forhold til energi fortalte VIBO, at de opfører solceller i alle deres helhedsplaner. Til nogle af projekterne har de fået støtte via statens puljer.

Boligorganisationen har i samarbejde med leverandør udviklet en ny beholder til batterier, der lagrer lokalt produceret strøm fra solceller. Den nye batteribeholder, er udformet, så den kan komme igennem døre til kældre, hvilket ikke tidligere har været muligt. Løsningen skal installeres i afdelingen Geislergade, der ligger på Amager. Projektet forventes snart færdigt, og VIBO vil gerne invitere Klima-, Miljø- og Teknikborgmesteren ud til indvielsen samt invitere forvaltningen på besøg.

I forhold til det kommende nybyggeriprojekt Svanemølleholmen/Nordholmen, så fortalte VIBO, at de pt. arbejder på en varmeløsning baseret på jordvarme og jordkøling. Løsningen er særlig relevant for ejendomme, som ønsker at være CO₂-neutrale. Arbejdet sker i et partnerskab med virksomheden Energy Machines. Jordvarmeløsningen vil kræve, at VIBO opnår fritagelse fra tilslutning til fjernvarme, hvilket er noget, de skal ansøge kommunen om.

4.3 Hverdagsdemokrati og stærke lokale fællesskaber

VIBO indledte med at fortælle, at fællesskaberne i afdelingerne længe har været under pres, og at de vurderer, at der mangler ny energi. Derfor har VIBO sat sig som mål at modernisere og styrke fællesskaberne ved at skabe større engagement i hverdagsdemokratiet. Her er der fokus på bred involvering frem for et snævert fokus på bestyrelsesarbejde. Det kan fx være strikkeklubber, fælleshaveprojekter, spiseklubber mv. VIBO tror på, at lokalt hverdagsengagement vil skabe lokalt ejerskab og spille positivt ind på deltagelse i det mere formelle beboerdemokrati. VIBO pointerede, at det er vigtigt, at der i afdelingerne er en kritisk masse af beboere, som har ressourcer og engagementet til at igangsætte og bære de lokale fællesskaber.

VIBO forklarede, at ejendomsservice nu spiller en aktiv rolle i at drøfte fællesskabsinitiativer med beboerne og inspirere dem til deltagelse. De har igangsat en kulturforandring blandt driftspersonalet, så de i højere grad ser sig som understøttere af de lokale fællesskaber og ønsker. Driften går i dialog med beboerne om, hvordan afdelingerne skal fungere, og arbejder for at skabe fællesskabsforpligtelse og motivere til flere lokale initiativer.

Kommunen fremhævede, at det er interessant, at VIBO lægger vægt på driftspersonalet rolle ift. de lokale hverdagsfællesskaber. Kommunen spurgte ind til, hvilke tiltag VIBO konkret har taget for at fremme de lokale hverdagsfællesskaber.

VIBO fortalte, at man på alle afdelingsmøder har haft temadrøftelser om fællesskab og hverdagsdemokrati, og at repræsentantskabet har nedsat et udvalg, der behandler emnet. Som en del af indsatsen er VIBO i gang med at udrulle "positive værdibaserede husordener" til 10 afdelinger, og de første frivillige "VIBO-ambassadører" er blevet udnævnt. VIBO-ambassadørerne skal styrke kulturen omkring det almene fællesskab og engagere flere beboere.

5. Basisstyringsdialog, dispositionsfond og arbejdskapital

Regnskabsbrev

Københavns kommune har via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for 2024/2025 eller 2025. Der er fremsendt til regnskabsbrev om gennemgangen.

Der var ikke behov for at drøfte regnskabsgennemgangen på mødet.

Dispositionsfond og arbejdskapital

Boligorganisationernes dispositionsfond og arbejdskapital er deres økonomiske sikkerhedsbuffer, og er derfor en vigtig indikator for boligorganisationernes økonomiske robusthed.

Boligorganisationen har forud for mødet fremsendt en 10årig fremskrivning af dispositionsfond og arbejdskapital.

Den disponible del af dispositionsfonden udgør 12.991 kr. pr. lejemåleenhed i 2025. Dette er over minimumskravet på 6.714 kr. pr. lejemåleenhed (2025).

Den samlede disponible del i dispositionsfonden udgør 71.086.479 kr.

Den disponible del af arbejdskapitalen udgør 4.752 kr. pr. lejemåleenhed, hvilket er over den anbefalede størrelse på 3.674 kr. pr. lejemåleenhed (2025).

Den samlede disponible del af arbejdskapitalen udgør 26.004.533 kr.

VIBO har en robust økonomi og tallene blev ikke drøftet yderligere på mødet.

6. **Aftaler fra mødet**

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- a. VIBO sender en invitation til rejsegilde på det første solcelleprojekt i kommunen til borgmesteren og forvaltningen.
- b. På næste års styringsdialog møde vil VIBO og kommunen evaluere, om samarbejdet om realisering af almene boliger forsat er på en positive kurs.