

ANALYSE AF SAMARBEJDET

mellem Teknik- og Miljøforvaltningen i
Københavns Kommune og den almene
boligsektor

- Afrapportering til SAF fra arbejdsgruppe i 2017



INDHOLD

03	INDLEDNING
04	1. RAMMER OG ROLLER
06	2. NYBYGGERI
09	3. RENOVERING
12	4. OPSUMMERING AF UDFORDRINGER OG INDSATSOMRÅDER
14	5. OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER TIL VIDERE DRØFTELSE I ANDET REGI

INDLEDNING

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning og de almene boligorganisationer i BL's 1.kreds har et godt samarbejde om at sikre, at byen rummer et bredt udbud af gode, veldrevne almene boliger og velfungerende boligområder. Parterne har et fælles ønske om at styrke dette eksisterende samarbejde og nedsatte derfor i 2016 i forlængelse af boligplaceringsaftalen en arbejdsgruppe, som skulle udarbejde en analyse, der havde til formål, at:

- **Afdække de primære udfordringer i samarbejdet og fælles indsatsområder for alment byggeri i København, herunder principper for helhedstænkning.**
- **Tydeliggøre roller og ansvarsområder i forhold til det fremadrettede samarbejde mellem kommunen og de almene boligorganisationer vedrørende nybyggeri og renoveringer.**

Arbejdsgruppens arbejde har udmøntet sig i dette notat, som forelægges for samarbejdsforum mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds i 2017. Notatet omfatter samarbejdet mellem de almene boligorganisationer i BL's 1. kreds og Københavns Kommune i forbindelse med støttesagsbehandlingen.

Notatet er opdelt i følgende temaer: Rammer og roller, Nybyggeri og Renovering. Hvert tema indeholder et afsnit om baggrund, principper for samarbejdet, fælles indsatsområder og konkrete leverancer, som arbejdsgruppen har drøftet og udpeget. Sidst i notatet redegøres skematisk for de primære udfordringer, principper for samarbejdet, samt de konkrete leverancer.



Stefansgård
Nørrebro, SAB

1. RAMMER OG ROLLER

Samarbejdet mellem kommunen og boligorganisationerne er underlagt formelle og organisatoriske rammer, som har betydning for rolle- og ansvarsfordelingen. Et effektivt og velfungerende samarbejde forudsætter en gensidig forståelse for og anerkendelse af disse rammer og roller.

Principper for samarbejdet

- *Vi har fokus på fælles forventningsafstemning og gensidig forståelse*
- *Kommunen skaber klare rammer for samarbejdet og styrker forudsigeligheden af kommunens position*
- *Boligorganisationerne er som bygherre tydeligt tilstede i dialogen med kommunen*
- *Kommunen forholder sig programmerende*

Baggrund

Boligorganisationerne har som bygherre ansvaret for det samlede byggeprojekt, herunder at boligerne bygges i en sådan kvalitet, at de kan driftes og udlejes til en bred målgruppe af beboere og boligsøgende. Boligorganisationerne er ansvarlige for at overholde gældende regler og lovgivning, at projektets pris, udformning og kvalitet styres gennem hele byggeprocessen, samt at kommunen rettidigt får de nødvendige oplysninger til myndighedsbehandling.

Kommunen har som myndighed en tilsyns- og tilsagnsopgave overfor boligorganisationerne, der sikrer overholdelse af lovgivning, kommunale retningslinjer og praksis - herunder kommunens politisk vedtagne politikker og målsætninger. Kommunen er også en samarbejdspartner, som sammen med den almene boligsektor varetager brede samfunds-, by-, social-, miljø- og klimapolitiske hensyn mv.

Kommunen stiller en række vilkår til almene projekter med hjemmel i lovgivningen, herunder planloven, almenboligloven samt støttebekendtgørelsen. Støttebekendtgørelsen pålægger desuden kommunen at føre tilsyn med en række forhold ved almene byggerier, fx udbudsforpligtigelser, anskaffelsessum mv.

Efter disse regelsæt fører kommunen bl.a. tilsyn med, at det almene byggeri har en god arkitektonisk, teknisk, sundhedsmæssig og miljø- og energimæssig kvalitet, samt at byggeriet opføres inden for de gældende økonomiske rammer.

Fælles indsatsområder

Styrket forventningsafstemning og gensidig forståelse

Begge parter vil tage ansvar for indledningsvist i bygge- og renoveringsprojekter at afklare forventningerne til det kommende forløb samt sikre, at der er en tydelig gensidig forståelse af parternes forskellige roller, ansvar, hensyn og processuelle rammer, herunder de fælles principper for samarbejde mellem Københavns Kommune og BL's 1. kreds om renovering og nybyggeri.

Klarere kommunale rammer og styrket forudsigelighed

Kommunen sætter rammerne for projekterne ift. lovgivningen, kommunale vilkår og beslutninger samt samfundsmæssige hensyn. Kommunen udarbejder en tydelig procesplan, inden en sag påbegyndes og redegør for grundlaget for vilkår til boligorganisationernes projekter.

Kommunen kan også bidrage til at afklare muligheder og alternative løsninger i projekteringsfasen. Her er det vigtigt, at kommunens position i størst muligt omfang er forudsigelig, gennemskuelig, ensartet i praksis og internt afstemt. Kommunen udviser tydelighed om hvilke vilkår, der er ufravigelige og hvilke forventninger, der er anbefalinger eller ønsker.

Boligorganisationens tydeligere tilstedeværelse

Boligorganisationerne kan delegere relevante kompetencer til rådgivere, entreprenører og developere (fx ved den delegerede bygherremodel). Boligorganisationen har som bygherre også ved delegering ansvaret for dialogen med kommunen. Dette kræver, at boligorganisationen altid er nærværende i

dialogen og opdateret om processen. Boligorganisationerne vil sikre, at rådgivers mandat ved uddelegering er tydeligt defineret og kommunikeret til kommunen. Boligorganisationerne vil også sikre, at rådgivere er klædt på til at kunne oplyse sagen overfor kommunen og kender bygherres prioriteter samt kommunens generelle og projektspecifikke vilkår. Kommunen kan til en hver tid bede boligorganisationens fagprofessionelle tage stilling til projektindhold.

Kommunen forholder sig programmerende

Kommunen forholder sig programmerende til et givent projekt ved at fremsætte vilkår, som udspringer af kommunens visioner og målsætninger på området. Boligorganisationen kommer med forslag til konkrete løsninger, der kan leve op til kommunens vilkår og målsætninger. Kommunen vurderer løbende i projektudviklingen, om et projekt lever op til kommunens vilkår, eller om projektet skal tilpasses i dialog mellem bygherre og kommunen. Kommunen vil desuden i dialog med bygherre løbende vurdere, om de fremsatte vilkår skal præciseres eller revideres i takt med projektets udvikling eller som følge af fx eksterne forhold. Dog skal vilkår så vidt muligt ikke revideres efter projektudviklingen er afsluttet og projektet fx er udbudt.

Konkrete leverancer

Fælles workshop om roller og rammer for samarbejdet

Parterne vil afholde en fælles tilbagevendende workshop om samarbejdet for medarbejdere i boligorganisationer og Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune. Workshopen vil omhandle principper for samarbejdet om renovering og nybyggeri samt de overordnede temaer i samarbejdet.



2. NYBYGGERI

Der investeres massivt i alment byggeri i disse år. Nybyggeri af almene boliger er et vigtigt fokuspunkt for både Københavns Kommune og boligorganisationerne, da de nye almene boliger bidrager til den blandede by.

Principper for samarbejdet

- *Vi har en styrket dialog om nybyggeri og sikrer god intern processtyring samt projektledelse*
- *Vi kommunikerer skriftligt, men sikrer også rum til løbende dialog om projektudvikling*
- *Kommunen redegør ved tilsagn for projektets vilkår og sikrer sammenhæng mellem kommunens overordnede målsætninger*
- *Boligorganisationerne leverer alle nødvendige oplysninger rettidigt og tilstrækkeligt samt oplyser om væsentlige ændringer i projektet*

Baggrund

Kommunen fastlægger omfanget af alment nybyggeri i kommunen og udmønter den kommunale grundkapital. Boligorganisationerne udarbejder oplæg til udformning af det ønskede projekt. Denne udmøntningsproces sker under hensyntagen til boligorganisationernes ressourcer. Kommunen udvælger derefter en bygherre med afsæt i kommunens boligpolitiske målsætninger om fx bæredygtighed, boligudbud og arkitektonisk kvalitet.

Kommunens tilsagn til projekter gives på baggrund af dels nogle generelle vilkår for almene byggeprojekter (med afsæt i lovgivningen og kommunens boligpolitiske målsætninger), dels nogle særlige vilkår til det konkrete byggeprojekt (fx materialevalg, indretning og huslejeniveauet). De særlige vilkår stilles senest samtidig med tilsagnet og udformes med afsæt i projektets intentioner i dialog med bygherre. Derudover har kommunen en række afleverings- og dokumentationskrav. Disse krav og særlige vilkår stiller kommunen med hjemmel i støttebekendtgørelsen § 18, stk. 2 og 3. Kommunens rolle er at sikre, at projekterne lever op til kommunens forventninger til kvalitet og økonomi i det støttede byggeri. Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune svarer overfor Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen for, at de målsætninger og intentioner, der indgår i det vedtagne projekt, efterleves.

Boligorganisationen har ansvar for at gennemføre projektet i overensstemmelse med kommunens generelle og særlige vilkår. For at sikre, at vilkårene indarbejdes i projektet, føres en løbende dialog mellem kommunen, bygherre og rådgiver forud for tilsagn om Skema A og B. Hvis projektet ikke opfylder kommunens bygningstekniske forventninger, drøftes dette mellem parterne, og projektet tilpasses i det videre forløb.

Den anskaffelsessum, der er godkendt ved projektets påbegyndelse, er bindende. Kommunalbestyrelsen kan dog godkende merudgifter under hensyntagen til lejens størrelse og de deraf følgende udlejningsmuligheder (jf. Støttebekendtgørelsens § 41).

Fælles indsatsområder

Styrket dialog om nybyggeri, bedre intern processtyring og projektledelse

Kommunen og boligorganisationerne vil styrke dialogen om nybyggeriprojekter. Dette sker bl.a. via et nyt kommunalt program for nybyggeri.

En styrket dialog skal sikre, at der på et tidligt tidspunkt opnås en fælles forståelse for parternes primære prioriteter ved byggeriet, så uklarhed om parternes prioriteter og "tilbageløb" undgås. Herefter søges intentionerne i Skema A-projektet fastholdt. Parterne vil i fællesskab sætte fokus på, at den arkitektoniske hovedidé i alment nybyggeri er defineret præcist, så den er robust overfor eventuelle besparelsesrunder, og så kvaliteterne bevares under udviklingen af byggeriet.

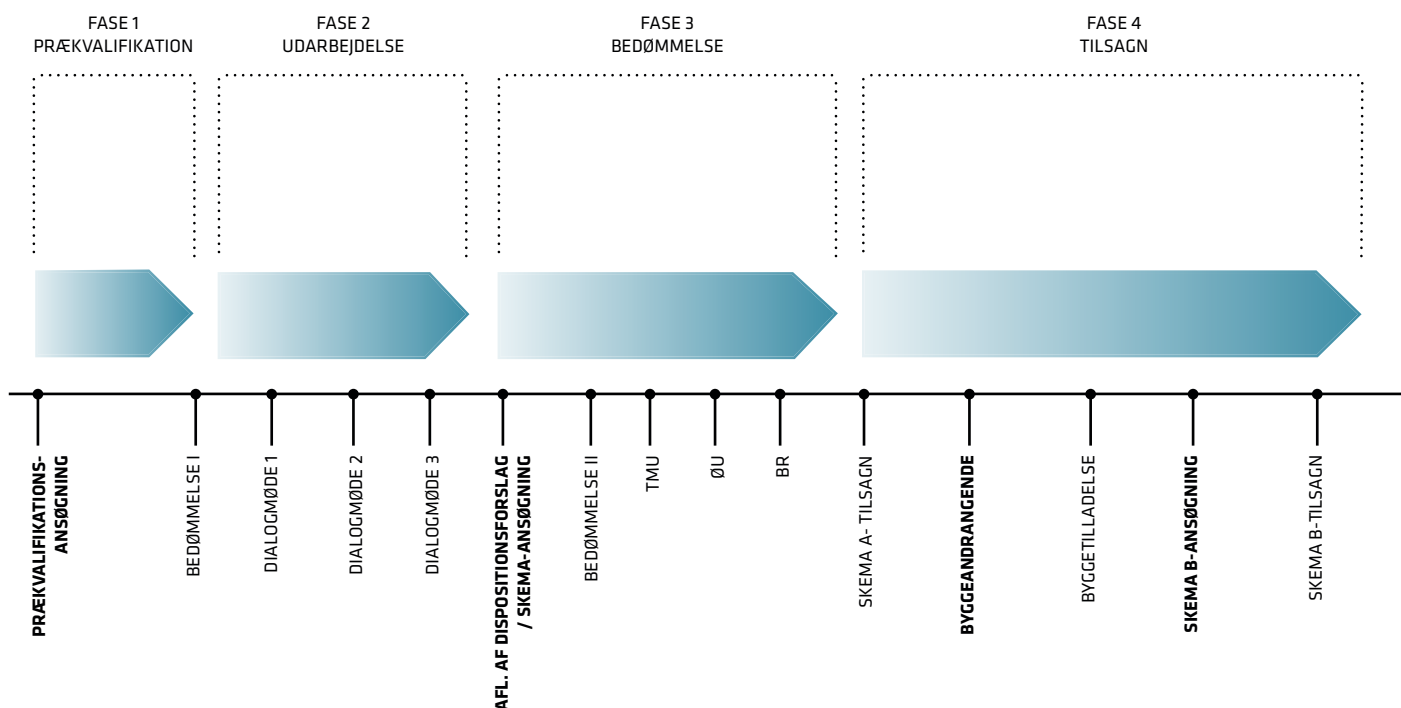
Parterne vil afsætte de nødvendige ressourcer til styring af processer, tilstrækkelig tid til sagerne, samt tydeliggøre, hvem der har mandat til at træffe beslutninger. Parterne vil også styrke projektledelsen hos almene projektledere og kommunale sagsbehandlere.

København Kommune har i 2015 indgået tre strategiske partnerskaber med seks almene boligorganisationer. Formålet med partnerskaberne er at udvikle nye boligkoncepter, som nytænker den almene bolig, og hvor standardisering og storskala er med til at nedbringe realiseringstid og byggeomkostninger. Boligkoncepterne er udviklet i samarbejde med kommunen, og deres udformning følger de krav og retningslinjer, kommunen har til almene boliger. Det tætte samarbejde betyder, at boligkoncepterne er forhåndsgodkendte og prækvalificerede af kommunen, og det er derfor muligt at køre en særlig og hurtig sagsbehandlingsproces på konkrete partnerskabsprojekter.

Fokus på skriftlighed med plads til løbende dialog

Parterne kommunikerer som udgangspunkt skriftligt om alle vilkår, der vedrører et nybyggeriprojekt. Der skal dog også være rum til en løbende dialog om udviklingen af konkrete projekter, så kommunens vilkår kan tilpasses lokale forhold mv.

Figur 1 Samarbejdet om nybyggeri af almene boliger er inddelt i forskellige faser



Tidlig fremsættelse af vilkår med tydelig sammenhæng mellem kommunens overordnede målsætninger og vilkår inden for: Boligudbud, Bokvalitet, Arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt Klima og miljø

Kommunen vil så tidligt som muligt redegøre for kommunens generelle og særlige krav til projekter - og senest ved Skema A. Såfremt projektet ved Skema B overholder vilkårene i Skema A -tilsagnet samt byggetilladelsen, vil kommunen ikke fremsætte nye krav, der påvirker projektets økonomi negativt. Kommunen forbeholder sig dog muligheden for at fremsætte reviderede vilkår frem til Skema B, såfremt forhold i det enkelte projekt ændres eller ikke var tilstrækkeligt belyst ved Skema A. I disse tilfælde gælder det, at forudsætningerne for de oprindelige fremsatte vilkår ikke længere er til stede. Ved ændringer i projektet vil kommunen afveje reviderede krav og proportionaliteten af disse.

Kommunen tilsigter, at der er tydelig sammenhæng mellem kvalitet og økonomiske forhold i kommunens vilkår for alment nybyggeri. Kommunen kan til hver en tid i støttesagens forløb vælge at fravige vilkår, som den selv har stillet.

Kommunen har en række generelle målsætninger og tilhørende vilkår for støtte til alment nybyggeri. Målsætninger og vilkår er inddelt i fire temaer, der forholder sig til forskellige aspekter ved byggeriet. De fire temaer er: Boligudbud, Bokvalitet, Arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt Klima og miljø. Målsætninger og vilkår inden for disse temaer afvejes i det enkelte projekt.

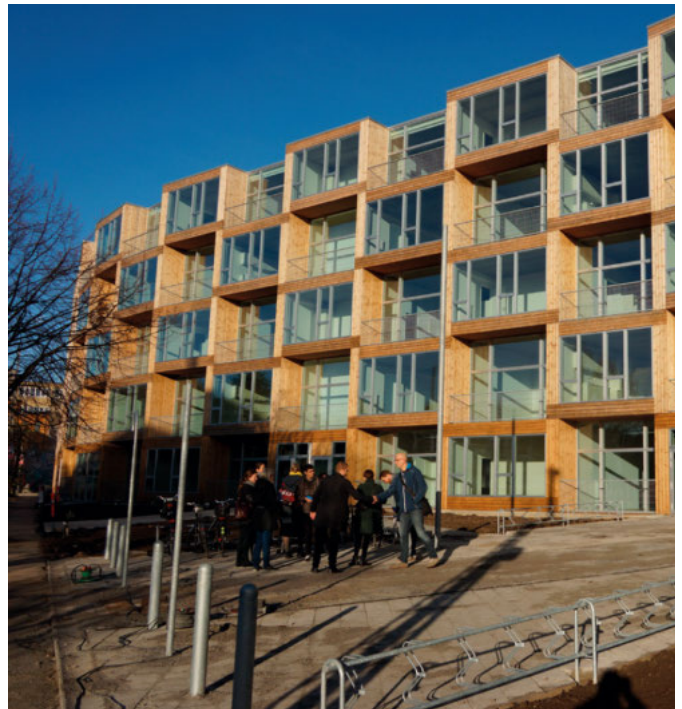
Rettidig og tilstrækkelig information fra boligorganisationerne

Boligorganisationerne vil rettidigt oplyse kommunen om økonomiske, bygningstekniske og andre relevante forhold samt væsentlige ændringer i projektet, der i program- eller projekteringsfasen kan medføre en revision af de fremsatte kommunale vilkår.

Konkrete leverancer

Nyt kommunalt program for alment nybyggeri

Københavns Kommune vil tydeligt kommunikere de generelle vilkår, der er styrende for alment nybyggeri i København, i et nyt program for nybyggeri, som vil være det fælles omdrejningspunkt i dialogen mellem parterne.



Dortheavej

Nordvest, Lejerbo København

3. RENOVERING

Den almene boligsektor renoverer løbende boligafdelingerne. Det kræver ofte kommunens godkendelse og foregår i et tæt samarbejde med kommunen.

Principper for samarbejde

- *Vi har en tæt dialog om renoveringssager*
- *Vi har fokus på helheden og afvejer enkeltelementer ift. forskellige hensyn, herunder boligudbud (fx huslejeniveauer), bokvalitet, arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt miljø og klimasikring*
- *Boligorganisationerne kvalitetssikrer ansøgninger til kommunen*
- *Kommunen respekterer den beboerdemokratiske medindflydelse og boligorganisationerne sikrer, at beboerdemokratiet er bekendt med, at kommunen skal godkende et renoveringsprojekt*
- *Vi kommunikerer skriftligt, men sikrer også rum til løbende dialog om projektudvikling*
- *Kommunen redegør ved tilsagn/godkendelse for projektets vilkår*

Baggrund

Når almene afdelinger renoveres, sker det i stort omfang uden støtte fra kommunen. Nogle afdelinger får renoveringsstøtte fra Landsbyggefonden (fysiske helhedsplaner), og her støtter kommunen med lånegarantier og eventuelt lån til kapitaltilførsel. De støttede renoveringer skal godkendes af Borgerrepræsentationen. De ustøttede renoveringer godkendes administrativt af kommunen, hvis der er væsentlige forandringer af en ejendom, hvis der sker låneoptagelse med pant i ejendommen, eller hvis der sker huslejeforhøjelser på mere end 5 procent. Ofte er alle tre betingelser til stede. I enkelte tilfælde er der tale om ekstraordinære arbejder, der indebærer en kommunal garanti for lån. Sådanne renoveringer skal også godkendes af Borgerrepræsentationen.

Kommunen påser i sin sagsbehandling, at arbejderne er hensigtsmæssige, og at finansieringen er hensigtsmæssigt sammenholdt med det fremtidige huslejeniveau. En del af formålet med kommunens involvering er at fastholde eller udvikle de bypolitiske aspekter, som de almene boliger er opført for at understøtte. I den forbindelse inddrager forvaltningen i relevant omfang kommunens forskellige administrative praksisser og politikker. Det kan fx være kommunens ønsker til boligudbud (fx relevant ved lejlighedssammenlægninger), arkitekturpolitik (fx relevant ved facadearbejder) og krav i Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 (MBA).

Fælles indsatsområder

Tæt dialog om renoveringer

Kommunen vil med et program for renovering sikre klarhed over den fælles proces og de generelle kommunale forventninger. Herunder mere konkret hvilke oplysninger, der er nødvendige, og hvornår en renoveringssag skal oplyses.

Kommunen vil på det foreliggende grundlag, og så konkret som muligt, oplyse forventninger til en helhedsplansrenovering i forbindelse med prækvalifikation.

Boligorganisationerne vil oplyse renoveringssager tilstrækkeligt og på det rigtige tidspunkt.

Fokus på helheden og afvejning af enkeltelementer

Parterne vil have fokus på helheden og afveje enkeltelementer ift. forskellige hensyn. Herunder boligudbud (fx huslejeniveau), bokvalitet, arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt miljø og klimasikring. Hensynet til boligudbud kan både omfatte kommunens boligudbud som helhed, men også boliguddet i den enkelte boligafdeling, bykvarter eller det boligudbud den almene boligorganisation kan tilbyde som udlejer.

Omkostninger, driftsudgifter og husleje skal holdes på et sådant niveau, at boligerne kan påregnes udlejet efter deres

formål. Det betyder blandt andet, at de anvendte materialer og løsninger skal være robuste og give relativt lave udgifter til drift og vedligeholdelse og lang levetid.

Boligorganisationerne vil styrke den sammenhængende planlægning, som sammenholder huslejeniveau og renoveringsbehov med henlæggelser, dispositionsfond/arbejdskapital, trækningsret og landsbyggefondsstøtte.

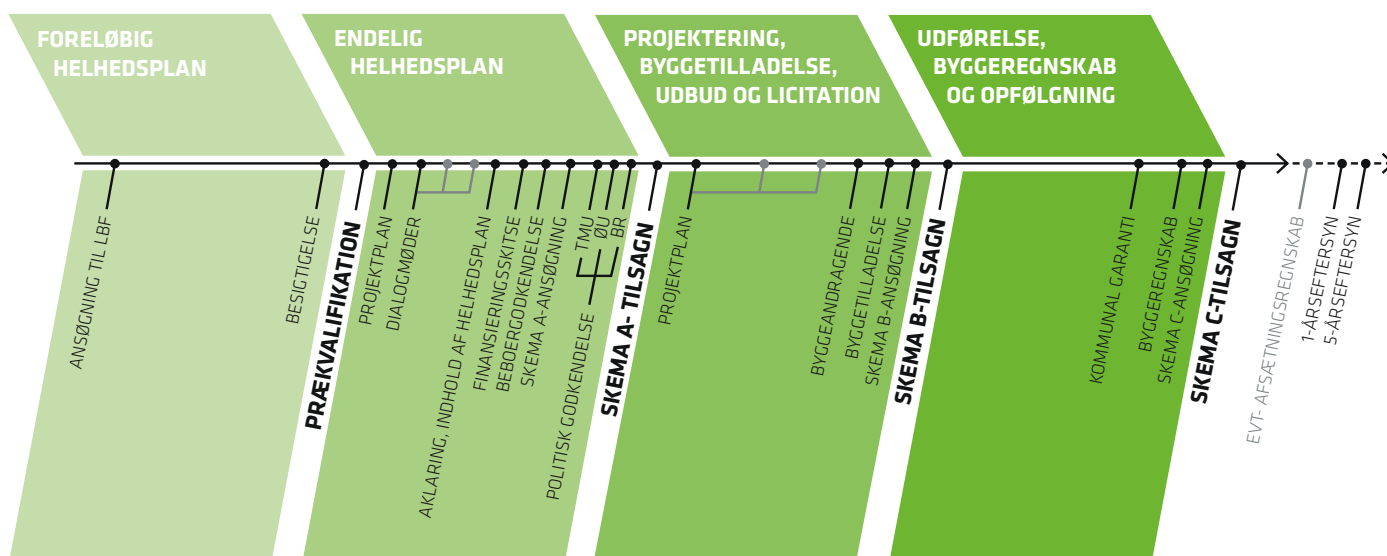
De kommunale vilkår til renoveringsprojekter stilles inden for fire temaer: Boligudbud, bokvalitet, arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt miljø og klimasikring. Målsætninger og vilkår inden for disse temaer afvejes i det enkelte projekt.

Kvalitetssikrede ansøgninger

Boligorganisationerne vil styrke fagligheden og kvaliteten ved renoveringsprojekter. Herunder vil boligorganisationerne sikre, at dialogen med kommunen gennemføres af kompetent fagpersonale, der repræsenterer boligorganisationen. Desuden vil boligorganisationerne også være til stede og involverede i renoveringer, der organiseres og styres af rådgivende arkitekter og ingeniører.

Derudover vil boligorganisationerne kvalitetssikre og efterleve DV- og finansieringsplaner, så unødvendigt låneoptag undgås.

Figur 2 Samarbejdet om fysiske helhedsplaner for almene boliger er inddelt i forskellige faser



Fokus på den beboerdemokratiske medindflydelse

Beboerdemokratiet er fundamentet i almene boligorganisationer, og er en styreform, der sikrer, at beboerne får indflydelse på de beslutninger, der bliver taget om boligafdelingen. Når en boligafdeling står over for renovering, er det afgørende, at den beboerdemokratiske medindflydelse sikres, og at projektet behandles på afdelingsmødet. Boligorganisationen vil bl.a. sikre, at beboerdemokratiet er bekendt med, at kommunen skal godkende et renoveringsprojekt. Det gælder særligt ved støttede renoveringsprojekter. Det er desuden vigtigt, at boligorganisationen inden og sideløbende med beboerdialogen har afklaret med kommunen, hvad der kan lade sig gøre.

Fokus på skriftlighed med plads til løbende dialog

Parterne kommunikerer som udgangspunkt skriftligt om alle vilkår, der vedrører et renoveringsprojekt. Der skal dog også være rum til en løbende dialog om udviklingen af konkrete projekter, så kommunens vilkår kan tilpasses lokale forhold mv.

Kommunen redegør ved tilsagn for projekts vilkår.

Kommunen vil så tidligt som muligt redegøre for kommunens generelle og særlige vilkår til projekter – og senest i forbindelse med tilsagn.

Ved fysiske helhedsplaner ønsker kommunen en tæt dialog om projektet og kommunale vilkår til projektet i processen frem mod, at boligorganisationen ansøger om skema A. De kommunale vilkår vil fremgå af skema A-tilsagnet. Såfremt projektet ved skema B overholder vilkårene i skema A-tilsagnet samt byggetilladelsen, vil kommunen ikke fremsætte nye vilkår, der påvirker projektets økonomi negativt. Kommunen forbeholder sig dog muligheden for at fremsætte reviderede vilkår frem til skema B, såfremt forhold i det enkelte projekt ændres eller ikke var tilstrækkeligt belyst ved skema A. I disse tilfælde gælder det, at forudsætningerne for de oprindelige fremsatte vilkår ikke længere er til stede. Ved ændringer i projektet vil kommunen afveje reviderede vilkår og proportionaliteten af disse.

Ved de mindre renoveringsprojekter vil de kommunale vilkår fremgå af kommunens godkendelse. Her vil det som regel være et vilkår, at projektet kan opnå byggetilladelse. Hvis der under byggesagsbehandlingen tilgår nye forhold, kan det medføre fornyede kommunale vilkår.

Konkrete leverancer

Nyt kommunalt program for almene renoveringssager

Kommunen vil udvikle et nyt program for renoveringssager for at skabe et bedre overblik over processen og den kommunale myndighedsbehandling.



Samuels Hus
Nørrebro, Vibo

4. OPSUMMERING AF UDFORDRINGER OG INDSATSOMRÅDER

I arbejdsgruppen for samarbejdet mellem BL's 1. kreds og Københavns Kommune er der identificeret en række tilbagevendende udfordringer i samarbejdet, som er opstillet på næste side. Disse udfordringer dannede baggrund for arbejdsgruppens formulering af principper for samarbejdet og de konkrete leverancer, som også opsummeres på næste side.

Tema	Primære udfordringer	Principper for samarbejde	Leverancer
Roller og ansvar	• Parterne mangler til tider forståelse for hinandens hensyn og ressourcer • Kommunen er ikke altid ensartet og tydelig i sagsbehandlingen • Boligorganisationerne uddelegerer af og til dialogen med kommunen til en ekstern rådgiver og er i den forbindelse ikke altid tilstrækkeligt nærværende • Kommunen indtager nogle gange rollen som projekterende, frem for programmerende	• Vi har fokus på fælles forventningsafstemning og gensidig forståelse • Kommunen skaber klare rammer for samarbejdet og styrker forudsigeligheden af kommunens position • Boligorganisationerne er som bygherre tydeligt tilstede i dialogen med kommunen • Kommunen forholder sig programmerende	Fælles workshop om roller og rammer for samarbejdet
Nybyggeri	• Parterne er ikke altid stærke nok til processtyring og afsætter ikke altid nødvendige ressourcer og tid til sagerne • Kommunens krav er til tider uklare og/eller omformuleres eller ændres undervejs • Kommunen afvejer ikke altid boligorganisationens økonomiske hensyn overfor kommunens arkitektoniske og miljømæssige krav tilstrækkeligt • Boligorganisationerne oplyser ikke altid sager tilstrækkeligt og i tide	• Vi har en styrket dialog om nybyggeri og sikrer god intern processtyring samt projektledelse • Vi kommunikerer skriftligt, men sikrer også rum til løbende dialog om projektudvikling • Kommunen redegør ved tilsagn for projektets vilkår og sikrer sammenhæng mellem kommunens overordnede målsætninger • Boligorganisationerne leverer alle nødvendige oplysninger rettidigt og tilstrækkeligt samt oplyser om væsentlige ændringer i projektet	Nyt kommunalt program for alment nybyggeri
Renovering	• Parterne fokuserer af og til for meget på enkeltelementer og glemmer helheden • Kommunen afvejer ikke altid boligorganisationens økonomiske hensyn overfor kommunens arkitektoniske og miljømæssige krav tilstrækkeligt • Boligorganisationerne uddelegerer af og til ansøgningsprocesser til driftsfolk, projektledere, rådgivere og private samarbejdspartner • Boligorganisationerne præsenterer til tider renoveringsprojekter for beboerne, som godkendes på afdelingsmødet, inden kommunens forudsætninger for godkendelse er kendte • Kommunens krav er til tider uklare og/eller omformuleres eller ændres undervejs	• Vi har en tæt dialog om renoveringssager • Vi har fokus på helheden og afvejer enkeltelementer ift. forskellige hensyn, herunder boligudbud (fx huslejeniveauer), bokvalitet, arkitektonisk udtryk og samspil med byen samt miljø og klimasikring • Boligorganisationerne kvalitetssikrer ansøgninger til kommunen • Kommunen respekterer den beboerdemokratiske medindflydelse og boligorganisationerne sikrer, at beboerdemokratiet er bekendt med, at kommunen skal godkende et renoveringsprojekt • Vi kommunikerer skriftligt, men sikrer også rum til løbende dialog om projektudvikling • Kommunen redegør ved tilsagn/godkendelse for projektets vilkår	Nyt kommunalt program for almene renoveringssager

5. OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER TIL VIDERE DRØFTELSE I ANDET REGI

I arbejdsgruppen blev en række problemstillinger vendt, som der er behov for videre drøftelser af i andet regi. Det gælder afsætning til 5-års gennemgang, MBA'ens midtvejsevaluering i 2018, tillægskøbesum, grundkøb, parkeringsnormer og øvrige forhold i kommune- eller lokalplanlægningen, der kan fordyre nybyggeri og renoveringssager.



Nordre Fælled Kvarter
Ørestad, AKB

UDGIVER

Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

BYENS UDVIKLING

April 2018

LAYOUT

TMF Design

FOTO

Københavns Kommune

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

