



Referat styringsdialog 2023 med fsb og Københavns Kommune

MØDEDATO: 3. NOVEMBER 2023

TID: 13.00-15.00

STED: TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN, NJALSGADE 13.

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Mads Malik Knudsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Bjarne Larsson, administrerende direktør
- Annesophie Hansen, direktør for drift, byg og jura
- Monika Fredensborg, strategisk udviklingskonsulent

20. november 2023

Sagsnummer
2023-0217860

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, enhedschef, Teknik og Miljøforvaltningen
- Simon Alexander Cohrt Heiberg, teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen (med til punkt 4.2 og 4.3)
- Line Lolk, specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Silke Mathilde Falkenberg, studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Mina Sude Sahin, studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Eva Stokbro Jensen, kontorchef, Socialforvaltningen (til punkt 7.2, 7.3)
- Mia Bjørnø, chefkonsulent, Socialforvaltningen (til punkt 7.2,7.3)

Dokumentnummer
2023-0217860-31

Der var afbud fra Hanne Lind Mortensen (TMF) og Regin Nordentoft (TMF)

Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022
3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer
4. Boligorganisations indmeldte emner
 - 4.1 Status på ekstern granskning
 - 4.2 Brandsikkerhed og oplag på svalegange
 - 4.3 Renovering og nybyggeri
5. Erfaringer fra det strategiske partnerskab HJEM
6. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger
7. Boligorganisationens indmeldte emner
 - 7.1 Problematikker med affald
 - 7.2 Anvisning og beboersammensætning
 - 7.3 Huslejeafståttelse ved nybyggeri
8. Basisstyringsdialog 2023
9. Opsamling: Mødets aftaler
10. Eventuelt

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Almene boliger
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

1. Velkommen

Der blev budt velkommen, og mødets deltagere præsenterede sig.

Teknik- og Miljøforvaltningen oplyste, at Hanne Lind Mortensen og Regin Nordentoft fra Teknik- og Miljøforvaltningen var forhindret i at deltage i mødet.

fsb indledte med at orientere kommunen om, at der er indgivet en politianmeldelse af tre af organisationsbestyrelsens medlemmer. Anmeldelsen sker på baggrund af en vurdering af sagen fra Kammeradvokaten. Sagen vedrører brug af fsb's brevpapir og dermed repræsentation af fsb overfor omverdenen ved udarbejdelse og fremsendelse af falske dokumenter til Københavns Kommune.

Organisationsbestyrelsen har indkaldt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde den 20. november 2023, hvor der på dagsorden er et mistillidsvotum til de tre organisationsbestyrelsesmedlemmer. fsb oplyste, at sagen også er beskrevet på deres hjemmeside.

Kommunen takkede for orienteringen.

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022

Der blev på styringsdialogen i 2022 indgået følgende aftaler mellem fsb og Københavns Kommune:

- a) Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et særskilt møde, hvor problemstillingen angående nedgravede affaldsløsninger drøftes (jf. punkt 3.4 i referat fra sidste år).
- b) fsb fremsender konkret case, hvor BBR ændres uden fsb's viden (jf. punkt 4 i referat fra sidste år).
- c) fsb fremsender liste med lejemål, som mangler ommærkning (jf. punkt 4 i referat fra sidste år).
- d) Teknik- og Miljøforvaltninger fremsender liste med de fire lejemål, som skal opdateres i BBR, og fsb vender tilbage med status på ommærkningerne (jf. punkt 4 i referat fra sidste år).
- e) Teknik- og Miljøforvaltninger retter regnskabsbrevet, så minimumskrav på arbejdskapital ikke fremgår (jf. punkt 7 i referat fra sidste år).
- f) fsb fremsender en skriftlig tilbagemelding angående de enkelte afdelingers måltal for effektivisering (jf. punkt 7).

På styringsdialogen 2023 var der enighed om, at aftalerne var opfyldt. Aftale nr. f vedrører formalia omkring, hvor effektiviseringsindsatsen skal beskrives.

Det blev aftalt, at fsb synliggør deres effektiviseringsindsats i årsberetningen, eventuelt via henvisning til relevante bilag.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer

I november 2021 blev der indgået en politisk aftale om etablering af Fonden for blandede byer, hvor der tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. I første omgang er 5 mia. kr. afsat til udmøntning i perioden 2022-2031. Formålet med fonden er at bidrage til at skabe mere blandede byer.

På mødet ønskede kommunen at drøfte fsb's anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer.

Der var enighed om, at boligorganisationen generelt er god til at søge puljerne, og fsb oplever et godt samarbejde omkring puljerne.

Kommunen ønskede at høre, om fsb havde forslag til, hvordan man eventuelt kan forbedre ansøgningsprocessen og gøre det mere attraktivt at søge puljerne.

Boligorganisationen fortalte, at de oplever, at der er et forbedringspotentiale i forbindelse med processen for grundkøbslån. fsb fremsatte bl.a. et ønske om, at man tidligere i processen kan få en indikation af, om et givent projekt er kvalificeret til at få grundkøbslån. Kommunen bemærkede, at de er indstillet på at undersøge mulighederne for at forbedre processen ved grundkøbslån. Derudover var fsb og kommunen enig om, at gøre et fælles arbejde for at forbedre regler og ansøgningsprocedurer for puljerne under Fonden for blandede byer.

fsb fortalte, at de har svært ved at anvende puljen til omdannelse af erhverv til boliger, da de som boligorganisation ikke kan påtage sig den ekstra risiko for bl.a. forurening, som kan være forbundet med tidligere erhvervsbyggeri/industribyggeri.

fsb fremhævede, at de ser, at fortætningsbidraget under fonden har en positiv betydning ift. de eksisterende beboere syn på fortætningsprojekterne. Dog oplever de, at kommunens krav, om at de nye boliger skal etableres i selvstændig afdeling, udgør en barriere for fortætningsprojekterne. Denne problematik blev drøftet yderligere under punkt 4.3.

I forhold til Københavns Kommunes byfornyelsespuljer udtrykte fsb desuden, at fristen fra man søger puljerne til pengene fra puljerne skal anvendes, er relativt kort, hvilket gør det mindre attraktivt at søge puljerne. Samtidig har

størrelsen på de midlerne man kan modtage betydning for hvor attraktiv puljerne er.

På mødet blev det aftalt, at fsb tager fat i Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til, hvordan processen for grundkøbslån kan forbedres. Derudover vil boligorganisationen og kommunen i fællesskab gå i dialog med staten angående en forbedring af processerne i forbindelse med puljer under fonden.

4. Boligorganisationens indmeldte emner (del 1)

4.1 Status på ekstern granskning

I 2022 modtog fsb eksterne granskningsrapporter for størstedelen af fsb's afdelinger. Granskningerne er påkrævet ved lov og foretaget af eksterne og uvildige byggesagskyndige. Granskningerne er finansieret af Landsbyggefonden.

fsb har gennemført en analyse af de første 20 granskninger, de har modtaget. Boligorganisationen fortalte, at de oplever, at granskningens resultater, særligt vurdering af tilstand og restlevetider, kun i mindre grad kan betegnes som retvisende. De fortalte, at resultaterne af granskningerne i en række tilfælde ikke stemmer overens med fsb's egne bygningsundersøgelser og henlæggelser.

Kommunen tog boligorganisationens beretning til efterretning. Det blev oplyst, at Landsbyggefonden er i gang med en større evaluering af granskningerne, og man arbejder mod en bedre proces i fase to.

Det blev aftalt, at fsb fremsender hovedkonklusionerne fra analysen af de første 20 granskninger til kommunen.

4.2 Brandsikkerhed og oplag på svalegange

Under dette punkt deltog Simon Alexander Cohrt Heiberg fra Teknik- og Miljøforvaltningens byggesagsafdeling.

fsb ønskede at drøfte kommunens tolkning af det gældende bygningsreglement (BR82) med henblik på indretning af gange og svalegange i forbindelse med brandsikkerhed.

Teknik- og Miljøforvaltningen oplyste, at udgangspunktet er 1,3 meters fribredde i fælles adgangsveje herunder svalegange og 1 meters fribredde på

trapper. Derudover må der ikke være væsentlig brandbelastning, fx genstande som skoreoler eller møbler i træ. Hvis det er tilfældet, kan det resultere i en henstilling om at fjerne genstande fra opgange, svalegange eller andre flugtveje på trods af 1 meters fribredde.

fsb takkede for afklaring.

4.3 Renovering og nybyggeri

Under dette punkt ønskede fsb at drøfte tre undertemaer:
Ommærkning/anvendelsesændring, Fortætning og Byggesagshonorar.

Ommærkning/anvendelsesændring

Under dette punkt deltog Simon Alexander Cohrt Heiberg fra Teknik- og Miljøforvaltningens byggesagsafdeling.

fsb oplyste, at man oplever træghed i forhold til at få behandlet ommærkningsager/sager om anvendelsesændring fx fra erhverv til bolig.

Det blev aftalt, at Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et møde mellem kommunen og boligorganisationen med henblik på at optimere processen for disse sager.

Fortætning

På mødet fortalte fsb om problematikker forbundet med at etablere flere almene boliger i eksisterende boligafdelinger.

fsb forklarede, at de gerne vil fortætte med almene boliger, der hvor det er muligt, og hvor beboerdemokratiet bakker op.

fsb forklarede, at de oplever det som problematisk, at kommunen stiller krav om, at de nye boliger skal opføres i en selvstændig afdeling (og ikke som en del af den eksisterende afdeling). Dette fordyrer projekterne i sådant et omfang, at rentabiliteten vil være tvivlsom. Et eksempel herpå er et fortætningsprojekt med 19 ungdomsboliger i afdelingen Rugbakken. .

Kommunen forklarede, at man læner sig op ad Social- og Boligstyrelsens nye vejledning om boligbyggeri ved fortætning i almene boligafdelinger. Kommunens overvejelser går i høj grad på, hvor stor en risiko den eksisterende afdeling påtager sig, hvis boligerne i stedet opføres som en del af den eksisterende afdeling.

fsb forklarede, at organisationsbestyrelsen ifm. igangsætning af nybyggeriprojekter afsætter en pulje til de risici, der er forbundet hermed. Herved mener fsb, at en del af den økonomiske risiko for den oprindelige afdeling ved fortætningsprojekter er minimeret.

Kommunen fremhævede, at man har en fælles interesse i at holde risikoen for de eksisterende beboere nede, samtidig med at udgifter til nybyggeriet også holdes nede.

Det blev aftalt, at fsb indkalder til et møde, hvor fsb og kommunen kan drøfte fortætning og de problematikker, der relaterer sig til at etablere nye almene boliger på egen matrikel, yderligere.

Byggesagshonorar

Forud for styringsdialogmødet har fsb og kommunen haft en forhåndsdrøftelse omkring fastsættelse af byggesagshonorar. Det blev aftalt, at der arbejdes videre med administrationsgrundlaget for byggesagshonorar.

5. Erfaringer fra det strategiske partnerskab HJEM

fsb berettede om deres erfaringer med det strategiske partnerskab HJEM, der er en rammeaftale, hvor det vindende team har arbejdet med en stor portefølje af fsb's renoveringsprojekter.

Boligorganisationen oplyste, at man har foretaget en omfattende evaluering af det strategiske partnerskab. Af evalueringen fremgår det blandt andet, at et strategisk partnerskab er relevant ved en stor og nogenlunde kontinuerlig portefølje. Det igangværende partnerskab er blevet forlænget med 2 år. Forlængelsen er med henblik på at færdiggøre den eksisterende portefølje. På baggrund af evalueringen har organisationsbestyrelsen valgt, at man ikke vil udbyde et strategisk partnerskab igen.

6. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger

Københavns Kommune har valgt at udbetale grundskyldstilskud til kollegier og ungdomsboliger i kommunen for at bidrage til en lavere husleje for målgruppen.

Kommunen oplever desværre, at en række boligorganisationer glemmer at ansøge om tilskuddet og skal rykkes flere gange, samt at der er udfordringer med at fremsende ejendomsskattebilletterne, som er en del af ansøgningsmaterialet.

Kommunen har ønsket at sætte fokus på dette og drøfte med boligorganisationerne, om der er tiltag, som kan gøre ansøgningsprocessen bedre.

På styringsdialogen understregede kommunen, at fsb er gode til at søge om tilskuddet og fremsende ansøgningsmaterialet. Man ønskede dog at vide, om fsb havde forslag til, hvordan processen eventuelt kan fungere bedre.

fsb havde ingen kommentar til, hvordan processen eventuelt kan forbedres.

7. Boligorganisationens indmeldte emner (del 2)

7.1 Problematikker med affald

På styringsdialogen ønskede fsb at drøfte forskellige problematikker angående affaldsløsninger – en problemstilling som fsb har rejst flere gange i de seneste år. fsb fremhævede bl.a., at det kan være svært at finde plads til at etablere nedgravede affaldsløsninger ude i afdelingerne. Derudover oplever boligorganisationen, at det kan tage lang tid at få behandlet affaldsansøgninger hos kommunen, samt at nye størrelser på affaldsbeholdere har øget omkostningerne til affald for boligafdelingerne.

Kommunen oplyste, at man har ansat nye medarbejdere i affaldsafdelingen, som skal arbejde med kommunikation om nedlukning af affaldsskakte i almene boligafdelinger.

Deltagerne fra Teknik- og Miljøforvaltningen affaldsafdeling havde meldt afbud til styringsdialogmødet. Derfor blev det aftalt, at der indkaldes til et møde, hvor problematikker med affaldsløsninger kan drøftes i flere detaljer.

7.2 Anvisning og beboersammensætning

Til dette punkt deltog Eva Stokbro Jensen og Mia Bjørnø fra Socialforvaltningen.

fsb forklarede, at de oplever, at det i de enkelte boligafdelinger kan være vanskeligt at varetage balancen mellem den blandede beboersammensætning og graden af boligsocial anvisning, idet nogle boligområder anvendes intensivt i den kommunale anvisning.

En del af fsb's afdelinger oplever, at der er kommunalt anviste og psykisk sårbare beboere, som er særligt tidskrævende og forstyrrende for driften og utryghedsskabende for de øvrige beboere. På baggrund heraf ønskede boligorganisationen at sætte fokus på vigtigheden af, at kommunen tilbyder den nødvendige bostøtte til beboere, der har behov for det.

På styringsdialogen udtrykte boligorganisationen, at de ønskede en tættere dialog med kommunen omkring anviste beboere.

Socialforvaltningen var enig i, at det er vigtigt med et godt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen. I den kommende udlejningsaftale mellem BL's 1. kreds og kommunen er der lagt vægt på, at der sker en bedre spredning af anviste beboere imellem boligafdelingerne. I forbindelse med aftalen bliver der nedsat et Fælles Fagligt Forum om boligsocialanvisning og bostøtte, hvor man bl.a. vil følge og drøfte, hvordan det går med de boligsociale anvisninger generelt og i de enkelte områder.

Det blev aftalt, at Socialforvaltningen henvender sig til fsb for at sikre en styrket dialog om problematikker med anviste borgere i konkrete afdelinger. Efter mødet er det blevet aftalt at afholde 2 dialogmøder for afdelingsbestyrelser og personale i de berørte afdelinger, hvor afdelingernes konkrete udfordringer bliver taget op. Møderne afholdes i løbet af januar.

På mødet oplyste boligorganisationen desuden, at man oplever manglende hjælp fra Socialforvaltningen, når sårbare beboere skal genhuses ved renoveringssager.

Socialforvaltningen opfordrede boligorganisationen til at kontakte dem, når der var behov for hjælp til genhusning af sårbare beboere.

Det blev aftalt, at fsb indkalder til et møde mellem boligorganisationen, Socialforvaltningen samt Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, hvor man vil drøfte genhusning af udsatte beboere ved renoveringssager.

7.3 Huslejefastsættelse ved nybyggeri

Til dette punkt deltog Eva Stokbro Jensen og Mia Bjørnø fra Socialforvaltningen.

Københavns Kommune har, som følge af fald i betalingsevne hos målgrupperne, nedsat husleje grænserne ved opførelsen af nye "billige boliger" målrettet boligsocial anvisning. Husleje grænserne er nedsat fra de nuværende 3.471 kr. til 3.000 kr. i ungdomsboliger og fra 5.809 kr. til 5.000 kr. i familieboliger.

På styringsdialogen ønskede fsb at drøfte, hvordan man kan bygge boliger til en pris, hvor disse huslejeniveauer kan lade sig gøre.

fsb fremhævede, at de ser det som en kerneopgave at stille betalbare boliger til rådighed for anvisning, men at det er meget vanskeligt at bygge nye boliger til de husleje grænser kommunen opstiller. Boligorganisationen fortalte, at de er

bekymret for, at de andre beboere i afdelingen indirekte kommer til at betale for, at de billige boliger holder sig inden for husleje grænserne.

Kommunen udtrykte forståelse for udfordringen. Samtidig fremhævede kommune, at det er en vigtig opgave, at der er boliger i nybyggeriet, som kan anvendes til anvisning. Kommunen pointerede, at man ikke må lave indirekte tilskud via huslejen, men at man godt kan lave en omfordeling af huslejen begrundet i forskellig brugsværdi ved boligerne.

Planlægningsfasen for disse boliger er ændret, så Socialforvaltningen nu inddrages langt tidligere og tager stilling til de billige boliger i projekterne. Herudover er der nedsat en teknisk arbejdsgruppe for billige boliger til boligsocial anvisning. fsb deltager i arbejdsgruppen.

8. Basisstyringsdialog 2023

Til styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 samt effektiviseringsindsatsen.

Der er tidligere sendt brev til boligorganisationen med kommunens kommentarer, forslag til fokuspunkter og kommunen havde ikke mere at tilføje.

På mødet blev det aftalt, at fsb fremsender svar på fokuspunkterne i basisstyringsdialogbrevet til kommunen.

9. Opsamling: Mødets aftaler

På styringsdialogen 2023 blev indgået følgende aftaler mellem fsb og Københavns Kommune:

- 1) Teknik- og Miljøforvaltningen og fsb vil drøfte formalia ift. beskrivelse af fsb's effektiviseringsindsats.
- 2) fsb tager fat i Teknik- og Miljøforvaltningen i forhold til, hvordan processen for grundkøbslån kan forbedres. Derudover vil boligorganisationen og kommunen i fællesskab gå i dialog med staten angående en forbedring af processerne i forbindelse med puljer under Fonden for blandede byer.
- 3) fsb fremsender hovedkonklusionerne fra en analyse af de første 20 granskninger til Teknik- og Miljøforvaltningen. Et notat med

hovedkonklusionerne er efterfølgende fremsendt til kommunen.

- 4) Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et møde mellem kommunen og boligorganisationen med henblik på at optimere processen for ommærkningsager/anvendelsesændringer.
- 5) fsb indkalder til et møde, hvor man drøfter fortætning og de problematikker, der relaterer sig til at etablere nye almene boliger på egen matrikel, yderligere.
- 6) Der arbejdes videre med administrationsgrundlaget for byggesagshonorar.
- 7) Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et møde om problematikker med affaldsløsninger.
- 8) Socialforvaltningen henvender sig til fsb for at sikre en styrket dialog om problematikker med anviste borgere i konkrete afdelinger. To dialogmøder er efterfølgende blevet aftalt til afholdelse i januar 2024.
- 9) fsb indkalder til et møde mellem boligorganisationen, Socialforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen, hvor man kan drøfte genhusning af udsatte beboere ved renoveringssager.
- 10) fsb fremsender svar på fokuspunkterne i basisstyringsdialogbrevet til kommunen. Svaret er efterfølgende fremsendt til kommunen.
- 11) Boligorganisationen og kommunen er enige om at være i tæt dialog om et styrket samarbejde omkring problematikker med unge på Nørrebro. I den forbindelse undersøger kommunen muligheden for at etablere et tryghedspartnerskab eller lign. på Nørrebro.

10. Eventuelt

fsb havde to punkter til eventuelt.

10.1 Henvendelse til tilsynet for almene boliger fra april 2023

fsb har den 21.04.2023 henvendt sig til tilsynet og bedt om vurdering af fsb's mulighed for at tilbagebetale alle sagsomkostninger til de familier Blågårdssagen vedrørte. fsb afventer tilsynets vurdering baseret på de indsendte dokumenter.

Kommunen forklarede, at man har spurgt Social- og Boligstyrelsen. Når kommunen modtager et svar, vil det blive videresendt til fsb.

Kommunen har efter styringsdialogmødet er afholdt modtaget et svar fra styrelsen, som er fremsendt til fsb.

10.2 Unge på Nørrebro

fsb ønskede at drøfte udfordringer med unge på Nørrebro. Ifølge boligorganisationen har der i en periode været stigende konflikter og utryghed i flere områder på Nørrebro – særligt på indre Nørrebro.

fsb oplever stigende bekymring for børn og unge på Nørrebro, der bliver trukket ind i banderelateret relationer/aktiviteter. De fremhævede blandt andet at der også bør være et særligt fokus på piger, der bliver trukket ind i en kriminel adfærd. Boligorganisationen udtrykte ønske om, at der bliver taget hånd om problemet, og de vil gerne i dialog med kommunen om deres roller heri.

fsb oplyste, at man andre steder har oplevet, at tryghedspartnerskaber har en positiv effekt på udfordringer af denne type.

På mødet var der enighed om, at boligorganisationen og kommunen bør være i tæt dialog om et styrket samarbejde omkring problematikken på Nørrebro. Det blev aftalt, at kommunen undersøger muligheden for at etablere et tryghedspartnerskab eller lign. på Nørrebro.