



Referat af styringsdialog 2025 mellem fsb og Københavns Kommune

MØDEDATO 5. november 2025
TID 14.00-16.00
STED Mødelokale Dantes Plads

5. november 2025

Sagsnr.
2025-0080412

Dokumentnr.
2025-0080412-32

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATIONEN

- Mads Malik Knudsen, Formand fsb
- Bjarne Larsson, Adm. direktør, fsb
- Annesophie Hansen, Direktør, fsb
- Kristine Jacobsen, Konsulent fsb

FRA KOMMUNEN

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Halla Hasan, Teamleder, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Line Lolk, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Maria Angeliki Ribberholt Katsimigas, Studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Gustav Steen Vinther Møller, Studentermedhjælper, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Emilie Patricia Dam-Krogh, Civilingeniør, Teknik- og Miljøforvaltningen, deltog under punkt 3
- Jóhann Karlsson, Afdelingsleder, Socialforvaltningen, deltog under punkt 5.1
- Line Jensen Buch, Teamleder, Økonomiforvaltningen, deltog under punkt 5.3 og 5.4

DAGSORDEN

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra sidste år
3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet
4. Tilskudsdeklarationspulje – støtte til fremme af boligkulturelle formål, ny boligproduktion og boligfilantropi.
5. Boligorganisationens emner:

Klima og Byudvikling
Område for Almene Boliger

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

- 5.1 Udfordringer med naboskab og boligsocial anvisning samt støtte til naboer
- 5.2 Samarbejdet med delegerede byggherre og udfordringer med sagsbehandling og ventetider i kommune, heriblandt affaldsløsninger i terræn
- 5.3 Fokus på tryghed på Indre Nørrebro og Ydre Østerbro
- 5.4 Videoovervågning af offentlige arealer
6. Forretningsstrategi for fsb 2025
7. Klagesager
8. Basisstyringsdialog og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital
9. Opsamling på mødets aftaler

1. Velkommen

Kommunen bød velkommen, og deltagerne præsenterede sig.

2. Opfølgning på aftaler fra sidste år

- *Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et møde med fsb om optimering af processen for ommærkningssager/anvendelsesændring.*
Aftalen er ikke gennemført. Aftalen videreføres som en aftale for dette år.
- *Teknik- og Miljøforvaltningen vil have fokus på sagsbehandlingstiden på de ustøttede renoveringssager.*
Aftalen er gennemført.
- *Økonomiforvaltningen indkalder til et møde om udfordringerne på Indre Nørrebro, hvor fsb fastlægger dagsordenen og hvor Sikker By fra egen kreds indkalder relevante sagsbehandlere.*
Aftalen er gennemført.
- *Teknik- og Miljøforvaltningen sætter punkt på Samarbejdsforum (SAF) om genhusningsbehov de kommende år i København i forbindelse med fysiske helhedsplaner.*
Aftalen er gennemført.
- *fsb og afdelingen for affald i Teknik- og Miljøforvaltningen indgår i en dialog om, hvilke affaldsfraktioner det er mest hensigtsmæssigt at placere i sorteringspunkter i vej ved fsb's afdelinger. fsb tager kontakt.*

Udfordringen var blevet løst, men er opstået igen.
Boligorganisationen har det på under punkt 5.4.

3. Skærpede klimakrav til nybyggeriet

Emilie Patricia Dam-Krogh fra Området for Klima i Teknik- og Miljøforvaltningen deltog i punktet.

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 CO₂e udledninger¹ og nybyggeri har et relativt højt klimaaftryk.

Fra 1. juli 2025 er der indført nye skærpede klimakrav i bygningsreglementet, der skal mindske CO₂e-udledningerne fra nybyggeriet. Disse krav glæder også for nye almene boliger.

Derudover har Københavns Kommune i januar 2025 revideret kommunens MBA-krav til almene boliger (Krav til miljø i byggeri og anlæg). Revisionen giver bl.a. større valgfrihed ift., hvilke miljøkrav byggeriet skal leve op til, og LCA-beregningerne skal indleveres tidligere, så de kan kvalificere, de valg der tages i udviklingsprocessen. Boligorganisationerne skal som noget nyt udarbejde en bæredygtighedsvision for deres nybyggerier, hvor de beskriver, hvilke elementer af bæredygtighed de vil lægge særligt vægt på i projektet.

Kommunen introducerede punktet og fortalte om de nye CO₂-krav i bygningsreglementet samt kravene til klima og miljø inden for alment byggeri. Herefter spurgte kommunen boligorganisationen om deres ambitioner og politikker på dette område, og om de mener, omstillingen medfører betydelige økonomiske omkostninger.

Boligorganisationen svarede, at de har udviklet en ny forretningsstrategi, hvor de bl.a. fokuserer på bæredygtighed, herunder genanvendelse af materialer, grønne områder og styrkede fællesskaber. De forklarede, at bæredygtighed integreres både i den daglige drift og i deres overordnede politikker. fsb nævnte, at størstedelen af deres emissioner stammer fra bygningernes drift, og derfor er der større fokus på materialevalg med henblik på den efterfølgende drift.

fsb understregede, at der er stor opbakning i organisationsbestyrelsen til den grønne omstilling. Boligorganisationen ønsker at overgå

¹ Byggeriets klimapåvirkning | Social- og Boligstyrelsen

standardkravene, men er samtidig opmærksomme på at undgå for store stigninger i huslejen.

Kommunen anerkendte fsb's indsats for bæredygtighed både i daglig drift og på det strategiske niveau.

Kommunen spurgte yderligere om fsb's konkrete erfaringer fra projekter med fokus på grøn omstilling og bæredygtighed.

fsb fremhævede tre udviklingsprojekter, der fokuserer på bæredygtighed.

Det første projekt involverer oprettelsen af en effektiviseringspulje og en grøn pulje, som afdelingerne kan ansøge om midler fra, eks. til solcelleprojekter.

Boligorganisationen fortalte herefter om et pilotforsøg med bevaring af køkkener i Bispeparken. Her forsøger de at genbruge dele af de originale køkkener, fremfor at indsætte nye. For at illustrere dette initiativ har de installeret to prøve køkkener, så beboerne kan opleve funktionaliteten og udseendet.

fsb har screenet alle køkkenerne i afdelingen, for at vurdere om de er egnede til projektet. Afdelingens beboere kan selv vælge, om de ønsker at deltage. Organisationsbestyrelsen har afsat midler til projektet, som også er støtte af Realdania.

Som det tredje udviklingsprojektet fortalte fsb om et projekt med upcycling, hvor de har brugt gamle vinduer til at bygge et drivhus.

fsb fremhævede også en række andre aktiviteter, hvor de har fokus på bæredygtighed. Sidste år igangsatte de et øget samarbejde mellem deres byggeafdeling og driftsafdeling, hvor de har fokus på, hvordan man tænker bæredygtighed ind i de to led. De holdt bl.a. fælles inspirationsoplæg. fsb er desuden gået sammen med kommunen om øget fokus på ventilation ifm. vinduesudskiftninger, da der er risiko for skimmel i disse sager.

Kommunen spurgte herefter ind til, om de arbejder med bæredygtighed fra sag til sag, og om de opsamler erfaringer, som de tager videre til andre sager.

Boligorganisation forklarede, at de vurderer relevante tiltag fra sag til sag, og evaluerer løbende, og opsamler erfaringer, som de kan gå gavn af i kommende projekter. Bl.a. får de erfaringer med byggeri i træ fra et

træprojekt ved Køge Nord. Her har de konkret haft udfordringer med fugtopsvivning, som de er ved at følge op på.

Kommunen spurgte ind til, hvordan klimadagsordenen har det i samarbejdet med de private bygherrer, særligt i de sager hvor der er en delegeret bygherre?

fsb forklarede, at de får bedre og mere bæredygtige løsninger i deres nybyggeri pga. den delegerede bygherremodel, som de i høj grad benytter. Boligorganisationen fortalte, at de prioriterer bygherrer og rådgivere på baggrund af deres bæredygtighedsvision i byggesagerne.

4. 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.

Tilskudsdeklarationsmidlerne stammer fra overskud ved salg af de såkaldte deklarationsejendomme i byen. Det er ejendomme, som oprindeligt er opført med støtte fra staten og kommunen. Som en betingelse for støtten blev der tinglyst en tilskudsdeklaration på ejendommene, som betyder, at evt. overskud ved salg af ejendommene skal afgives til ovenstående formål.

Kommunen præsenterede puljen og opfordrede boligorganisationen til at overveje, om de kan bruge den til nogle projekter.

fsb foreslog, at man kunne anvende midler fra puljen til et større projektet om energi- og ventilationsoptimering ifm. vinduesudskiftninger.

5. Boligorganisationens emner

5.1 Udfordringer med naboskab og boligsocial anvisning samt støtte til naboer

Afdelingschef i Socialforvaltningen Jóhann Karlsson, deltog under punkt 5.1.

Udfordringer med boparathed og manglende støtte

Anviste borgere er én af de helt centrale problematikker på tværs af alle boligafdelinger i fsb. Anviste beboere, der ikke er boparate og ikke får den nødvendige sociale støtte og opfølgning i boligen skaber udfordringer for naboer, for fællesskabet og for driften i fsb.

fsb oplever også i flere boligområder udfordringer med uhensigtsmæssigt ophold og uroskabende aktivitet på udearealer samt brug af kældre til ophold mv. fra forskellige grupper, herunder børn og unge. Der er også en oplevelse af, at der i flere boligområder sker handel med ulovlige stoffer.

Borgere som ikke er boparate afspejler sig også i en relativ stor mængde klagesager, om chikane og vedvarende støj i nattetimerne mv. I 2024 behandlede fsb således 115 nye sager om chikane, som er en fordobling i forhold til 2023. De mange sager og udfordringer er også en økonomisk belastning for afdelingerne fsb arbejder løbende på at sikre det gode naboskab gennem forskellige former for sociale indsatser i afdelingerne, som bidrager til at forsøge at løse udfordringerne i boligområderne. Og løfter også en ressourcekrævende opgave med individuel beboerrådgivning og indsatser i forbindelse med fysiske og boligsociale helhedsplaner. Her har fsb og kommunen et fælles mål om at anviste borgere fastholdes i boligen uden at det ødelægger fællesskabet og naboskabet.

Støtte og opfølgning ift. naboer

fsb ønsker at få belyst kommunens muligheder for at hjælpe med bred kommunal støtte og opfølgning til naboer, der er påvirket af udfordringer omkring socialt anviste beboere, også i tilfælde hvor beboeren er sat ud af boligen.

fsb oplever at problematikker omkring beboere, som burde afstedkomme en kommunal indsats i form af social oprydning og/eller social rengøring ikke altid bliver løst.

Social balance i afdelinger

fsb ønsker fortsat fokus på anviste borgere og disse beboers bo- evne. Det er positivt, at kommunen anvender flere af de boliger, der sendes til anvisning. Der er en del afdelinger, hvor kommunen anvender sin anvisningsret på 33%. I disse afdelinger med mange anvisninger, herunder anvisning af meget sårbare beboere, fsb er bekymrede for den indflydelse, dette kan få for beboersammensætningen og trivslen i afdelingen. Fokus på at følge den kommunale anvisning og udviklingen i denne skal derfor fastholdes i udlejningsgruppen og fagligt forum.

Manglende boparathed, støtte og naboskab

fsb præsenterede punktet. De forklarede, at de oplever udfordringer med anviste beboere, der ikke er boparate, og som ikke får den

nødvendige sociale støtte og opfølgning fra kommunen. Dette skaber problemer for naboer, naboskabet og det sociale liv i afdelingerne.

fsb fortalte, at deres beboere generelt er med på ideen om den blandende by, men at store udfordringer med socialt anviste kan blive for belastende for de øvrige beboere. Boligorganisation kan kun tage det sociale ansvar, de ønsker, hvis deres beboere beboerne oplever, at det sker på en bæredygtig måde. Derfor er støtte og opfølgning på anviste beboere meget vigtigt.

fsb oplever, at problemerne kan opstå allerede ved indflytningen. Hvis sagerne ender med at komme for beboerklagenævnet, tager det meget lang tid, og det er svært for både den anviste og naboerne. fsb anerkendte, at det er en svær situation for alle parter, og efterspurgte bedre samarbejde med kommunen.

Socialforvaltningen forklarede, at de er bekendte med udfordringen, og at de gerne vil åbne for en dialog med boligorganisationerne om at styrke samarbejdet og støtten til beboerne. Socialforvaltningen får løbende henvendelser om bestemte opgange, hvor der opstår udfordringer, og er åbne for, hvordan de kan afhjælpe problemerne. Boevnen vurderes i forbindelse med anvisningen og borger tilbydes den relevante støtte. Hvis borger ikke ønsker støtte, efter de er flyttet ind, begrænser der mulighederne for at følge op.

fsb udtrykte et politisk ønske om, at borgeren ikke kan nægte støtte, hvis dette vurderes nødvendigt. Boligorganisationen vurderer, at hvis kommunen havde mulighed for at være mere til stedet i afdelingerne, ville man bedre kunne nå de borgere, som mangler støtte. fsb ønsker en styrket indsats fra kommunen. Konkret vil de gerne have sociale viceværter finansieret af kommunen.

Tiltag

Kommunen fremhævede kontaktpersonordningen, som boligorganisationerne kan benytte. fsb fortalte, at de er en af de boligorganisationer, som bruger kontaktpersonordningen mest. fsb understregede, at der i tillæg til denne ordning er behov for mere synlighed og støtte fra kommunen ude i afdelingerne.

Det blev drøftet at igangsætte en forsøgsordning, hvor kommunen kan være mere til stede og støtte de anviste borgere, og herudfra danne nogle erfaringer. Man kunne evt. finansiere dette med midler fra tilskudsdeklarationspuljen.

fsb takkede Socialforvaltningen for sidste år at stille op til et fællesmøde i fsb's kantine, hvor man inviterede alle de afdelinger, som oplever problemer med den boligsociale anvisning.

Kontanthjælpsreform

Boligorganisationen spurgte ind til, om der er kommet ændringer i anvisningen ovenpå kontanthjælpsreformen.

Kommunen fortalte, at de har lavet reviderede vurderinger ift. hvilken leje borgerne kan anvises til. Der har været eksempler på borgere, som ikke kan indstilles til anvisning, da kommunen ikke kan stå inde for rådighedsbeløbet ift. lejeniveauet.

fsb fortalte, at kommunen i nogle afdelinger bruger den fulde anvisningsret på 33%, hvilket belaster afdelingerne rigtig meget. fsb vil derfor overveje, hvilket niveau af anvisning, de kan gå med til ved næste anvisningsaftale. Dette vil blive fulgt tæt i relevante nedsatte arbejdsgrupper.

5.2 Samarbejdet med delegerede bygherre og udfordringer med sagsbehandling og ventetider i kommune, heriblandt affaldsløsninger i terræn

Mellem en tredjedel og halvdelen af fsb's byggesager gennemføres i en delegeret model, som medfører en langt større chance for, at fsb kan gennemføre byggeriet i den nuværende økonomiske situation. fsb skal selvfølgelig sikre, at de delegerede bygherrer bygger i en god almen kvalitet, samtidigt med at vi skal værne om de gode samarbejder. De delegerede bygherrer påtager sig allerede et større ansvar, end de bygherrer, der udstykker byggegrunde og sælger en ren grund til opførelse af almene boliger.

Ved køb af en grund er det i dag næsten umuligt at bygge almene boliger inden for den lovgivningsbestemte økonomiske ramme i maksimumsbeløbet. fsb har derfor stor fokus på at udvikle og skabe gode samarbejder, så private bygherrer fortsat vælger den delegerede model fremfor at udstykke grunde til salg. Private bygherrer vægter især en effektiv tidsplan og effektiv proces. En effektiv proces kræver blandt andet klare og hurtige tilbagemeldinger fra kommunen, som den private bygherre hurtigt kan indrette sig efter.

fsb oplever store udfordringer med sagsbehandlingstiderne i kommunen, som besværliggør hele byggeprocessen og forsinker byggeriet af almene boliger. Det glæder både ift. byggetilladelser, lokalplaner og støttesagsbehandlingen.

fsb ønsker også at drøfte sagsbehandlingstiderne på godkendelse af affaldsløsninger i terræn, hvor de oplever, at den kommunale sagsbehandling trækker ud.

Derudover vanskeliggør etablering af affaldsløsninger i terræn af kommunens krav til placering.

Uden godkendelse fra kommunen kan entreprenørerne ikke tilrettelægge deres arbejde inden tidsplanen. Det komplicerer processerne og arbejdsgangene - og i sidste ende får det økonomiske konsekvenser for hele renoveringen.

fsb præsenterede punktet og fortalte, at de har et godt samarbejde med de delegerede bygherrer. Boligorganisationen udtrykte frustration over, at ventetider og krav fra kommunen, fx ventetid på lokalplaner, særlige krav til de almene boliger og krav om små billige boliger forsinker processen ift. den almene del. Generelt ønsker fsb at mindske spildtid.

Boligorganisationen fortalte, at de med den statslige aftale om at hæve maksimumbeløbet har 750 nye almene boliger i den hurtige pipeline, og 1500 på lidt længere sigt. Dette, forventer de, vil øge presset på sagsbehandlingen i kommunen. Fra politisk side i kommunen, har de fået en tilkendegivelse om, at man ønsker at lave en taskforce, der kan skubbe sagerne frem.

Kommunen bekræftede, at der er et politisk ønske om en taskforce. fsb stillede sig til rådighed ift. dette arbejde, hvis det bliver nødvendigt.

Teknik- og Miljøforvaltningen kontakter fsb for at få data for deres kommende nybyggerisager.

Kommunen gjorde opmærksom på, at der i det seneste budget i kommunen er afsat ekstra midler til nedbringelse af ventetiden på lokalplaner i 2026 og 2027, hvilket skulle hjælpe på problemet.

Ift. den generelle sagsbehandling understregede kommunen, at man har et fælles mål. Kommunen ønsker også, at sagerne skal komme så hurtigt i gang som muligt. Der er dog nogle kommunale sagsskridt, som kommunen skal igennem, når der er tale om alment byggeri.

I de udstøttede sager er det kommunens oplevelse, at sagsbehandlingen går hurtigere end tidligere. Kommunen opfordrede boligorganisationen til at have fokus på at indlevere fuldt oplyste sager for at sænke sagsbehandlingstiden.

Kommunen fortalte, at der er en undersøgelse af kommunens administrationsgrundlag og sagsbehandling af de almene byggesager på vej.

fsb spurgte ind til, hvornår analysen går i gang.

Kommunen forklarede, at undersøgelsen er på vej i udbud, og man forventer, at den vil være færdig omkring udgangen af 2026.

Som afslutning på punktet bad fsb om et møde med kommunens affaldsenhed. Gerne et porteføljemøde, med medarbejdere fra affald og byggetilladelse, hvor man gennemgår fsb's affaldssager. Kommunen lovede at følge op på dette, og få sat et møde op.

5.3 Fokus på tryghed på Indre Nørrebro og Ydre Østerbro

Teamleder i Kontor for Sikker By og Udsatte Boligområder i Økonomiforvaltningen, Line Jensen Buch, deltog under punkt 5.3 og 5.4

fsb har fortsat en bekymring vedr. børne-/ungeproblematikker på Indre Nørrebro og Ydre Østerbro. Der er fortsat børn og unge, som har utryghedsskabende adfærd, blandt andet ved ophold og aktivitet i kældre. Som drøftet på sidste års styringsdialog er andelen af 15-29-årige, som er sigtet mindst én gang, næsten fem gange højere i fsb's store afdelinger på Indre Nørrebro end gennemsnittet for Københavns Kommune.

fsb præsenterede punktet og fortalte, at de oplever udfordringer med utryghed flere steder i byen, men særligt på Indre Nørrebro og Ydre Østerbro. fsb har undersøgt beboersammensætningen i afdelingerne på Ydre Østerbro og kan se, at der er kommet en højere forekomst af sigtelser blandt 15-29-årige inden for de seneste 3-4 år.

Økonomiforvaltningen fortalte, at man overvejer Ryparken som områdefornyelsesområde i 2027. Spørgsmålet forventes behandlet af Teknik- og Miljøudvalget i december 2025.

fsb foreslog, at der i en eventuel kommende områdefornyelse af Ydre Østerbro, også indgår et boligsocialt spor.

Boligorganisationen fortalte, at de oplever, at institutionerne i områderne har svært ved at håndtere de unge med udfordringer. fsb spurgte i forlængelse af dette, om kommunen kan lave nogle tilbud, som kan hjælpe de unge i en bedre retning.

Økonomiforvaltningen fortalte, at der er sat initiativer i gang i samarbejde med lokale aktører på Indre Nørrebro. Derudover har man afsat midler i Budget 2026 til fritidssocialrådgiver tilknyttet Kvisten, samt en socialfaglig indsats for netop kriminalitetstruede unge på Indre Nørrebro.

Ift. Fsb's ønske om et tryghedspartnerskab fortalte Økonomiforvaltningen, at der allerede er mange aktører på indre Nørrebro, der arbejder med problematikken, og som kan aktiveres. Derfor mener kommunen ikke, at et tryghedspartnerskab, og det ekstra organisatoriske lag dette indebærer, er den bedste løsning ift. indre Nørrebro.

fsb oplyste, at de har medlemmer af deres organisationsbestyrelse med relevant faglig viden og erfaring, som kan inddrages i arbejdet med udviklingen af bydelen.

Det blev aftalt, at kommunen fremsender kontaktoplysninger på relevante medarbejdere i Sikker By.

5.4 Videoovervågning af offentlige arealer

fsb er blevet kontaktet af Københavns Politi med et ønske om, at fsb skal etablere videoovervågning af offentlige arealer fra fsb's bygninger. Fra fsb's side mener de, at dialogen om overvågning af offentlige arealer skal finde sted mellem politi og anden offentlig myndighed.

Derfor ønsker fsb en drøftelse om dette, og gerne en aftale om, at fsb og øvrige boligorganisationer i BL's 1. kreds, Sikker By, Københavns Politi og andre relevante parter får en konstruktiv dialog om problemstillingen gribes an fremover.

fsb forklarede på mødet, at de undrer sig over, at politiet tager direkte fat i lokale driftsafdelinger hos fsb for at få overvåget offentlige arealer. fsb anser dette som en politiopgave, og noget som bør koordineres centralt. Boligorganisationen fremhævede også, at selvom en del af udgifterne til udstyret kan finansieres af en kommunal pulje, så er der også driftsudgifter forbundet med at have overvågningsudstyr opsat, hvilket pålægges boligafdelingen. fsb bad kommunen om at hjælpe med at åbne en dialog med politiet omkring tv-overvågning.

Økonomiforvaltningen indvilgede i at bistå dialogen med politiet, men ønsker at boligorganisationen også deltager.

Efter styringsdialogen 2025 har fsb været i dialog med politiet om problematikken.

På den baggrund er det fsb's klare opfattelse, at fremtidige henvendelser fra politiet vedrørende videoovervågning vil ske via de rette kanaler – og ikke ved direkte kontakt til fsb's lokale driftsafdelinger.

6. Forretningsstrategi for fsb 2025

fsb har vedtaget en ny forretningsstrategi. Københavns Kommune ville gerne høre mere om strategien, og hvilke mål fsb lægger særligt vægt på.

fsb præsenterede deres nye forretningsstrategi "Sammen om fremtidens almene boliger" og hovedideerne i strategien.

De fremhævede særligt afsnittet "En central aktør", hvor de beskriver, hvordan de, som den største boligorganisation i København, ønsker at være en central stemme i boligdebatten og styrke den almene boligform i København.

Kommunen kvitterede for fsb's ambitioner i forretningsstrategien og spurgte ind til, hvordan de indfører principperne i deres arbejde.

fsb fortalte, at man har konkretiseret strategierne til styrbare redskaber, deres medarbejdere kan anvende i deres arbejde.

7. Klagesager

Teknik- og Miljøforvaltningen modtager som tilsyn en række klagesager fra beboere, ofte relateret til boligorganisationer eller forhold i boligerne. Mens kommunen skal håndtere nogle klagetyper, opfordres boligorganisationer til selv at løse sagerne før klager sendes til tilsynet. Klager som fx problemer med boliger eller fællesarealer bør oftest håndteres af boligorganisationen uden tilsynets indblanding. Kommunen ser potentiel forbedring i at løse visse sager tidligt og vil gerne drøfte boligorganisationens håndtering af klagesager og mulige forbedringer.

Kommunen præsenterede punktet, og spurgte ind til boligorganisationens oplevelse af klageniveauet.

fsb fortalte, at de oplever flere klagesager end tidligere. Der er en større kompleksitet, både i de regler, de skal arbejde efter, og i de rammer de skal arbejde indenfor. De fortalte videre, at de har et særligt team, som håndterer husordensager, og at kundeservice tager sig af sager om f.eks. husleje. Derudover har de jurister ansat, der tager sig af beboerdemokratiske sager.

Nogle sager kan de ikke håndtere selv, og de ryger derfor til beboerklagenævnet eller tilsynet. De oplever, at de har et godt samarbejde med tilsynet, og de har meget få budgettvister. fsb bad kommunen om også at sende afgørelser på klagesager til dem i administrationen. fsb vender tilbage med modtagermail til tilsynets afgørelser.

8. Basisstyringsdialog – og udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

8.1 Basisstyringsdialog

Til styringsdialog 2025 har kommunen via basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2024 samt effektiviseringsindsatsen.

- *Boligorganisationen skal have mere fokus på egenkontrollen i de enkelte afdelinger. Herunder skal de lave en fireårig fremskrivning af de samlede driftsudgifter for afdelingerne.*
- *Boligorganisationen skal have fokus på at følgende afdelinger henlægger nok: Boligor Magnolia Hus (1-44), Peblingehus (1-95), Griffenfeldsgade (1-79, BO90 (1-90), Artillerihuset (1-82), Fælledgården og Ryholtgård*
- *Kommunen bemærker behovet for et øget fokus på forretningsgangene inden Acubiz tages i brug og ønsker at få oplyst på styringsdialogen hvor langt boligorganisationen er med omstillingen til det nye system.*

Punkterne blev drøftet.

8.2 10-årig udvikling i dispositionsfond og arbejdskapital

fsb har forud for mødet fremsendt en 10-årig fremskrivning af dispositionsfonden – med bundne og disponible midler samt en opgørelse over arbejdskapitalen.

Kommunen bemærkede, at fsb har mange nybyggeri- og renoveringssager, og dermed høj risiko på bygeområdet, og samtidig en relativt lav disponibel dispositionsfond.

fsb fortalte, at deres organisationsbestyrelse har fokus på dispositionsfonden. De var uenige i, at den er relativt lav, men enig i at den disponible andel ikke er så høj. De har normalt haft høj likviditet, og fortalte at de kan rykke rundt på nogle midler, for at sikre den.

Kommunen spurgte, om de forventer færre nybyggerier i fremtiden.

Boligorganisationen svarede, at deres nybyggeriportefølje ser relativt stabilt ud, muligvis med lidt nedgang. De fortalte, at de fortsætter samarbejde med Solstra Development, og en række pensionskasser.

Kommunen spurgte ind til tallene for dispositionsfonden for 2025, som fsb vil eftersende.

9. Opsamling på mødets aftaler

På mødet blev der indgået følgende aftaler:

- a. Teknik- og Miljøforvaltningen indkalder til et møde med fsb om optimering af processen for ommærkningssager/anvendelsesændring.
- b. fsb vil undersøge muligheder for pilotprojekt ift. bedre opfølgning og støtte til anviste beboere i samarbejde med Socialforvaltningen.
- c. Teknik- og Miljøforvaltningen kontakter fsb for at få data for, hvad de har i pipelinen af nybyggeriprojekter.
- d. Kommunen lovede at arrangere et porteføljemøde mellem affaldsenheden og fsb, til gennemgang af affaldssager og byggetilladelser.
- e. fsb sender kontaktperson for deres sociale indsatser til Line Jensen Buch fra Økonomiforvaltningen.
- f. Økonomiforvaltningen lovede at bistå i samtalen med politiet omkring tv-overvågning. fsb står for at afholde mødet og invitere politiet.
- g. fsb sender mail, hvor tilsynet kan fremsende deres afgørelser af tilsynssager til.
- h. fsb fremsender notat om Tingbjerg Kollegiet og herefter afholder kommunen og fsb et møde om sagen.