



ÅRSBERETNING 2023

DEL 1: DET POLITISKE ARBEJDE

- 3 ARBEJDET FOR AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ
- 4 REPRÆSENTANTSKABETS BESLUTNINGER
GOD FORVALTNINGSSKIK I FSB
BEBØERE ER MED TIL AT FORMULERE EN DIVERSITETS- OG INKLUSIONSPOLITIK I FSB
JUSTERINGER AF ARBEJDET I ORGANISATIONSBESTYRELSEN
- 5 REGLER FOR AFDELINGSBESTYRELSER BLEV FORMALISERET
MEDARBEJDERE MED PÅ FSB'S BEBØERKURSER UDVALG FORTSÆTTER
ØGET DIGITALISERING FOR AT STYRKE BEBØERSERVICE

DEL 2: ÅRET I FSB

- 6 90-ÅRS FØDSELSDAGEN
VI SKAL HAVE MERE GANG I ALMENE BYGGERIER
- 7 PRES PÅ RENOVERINGERNE
- 8 TÆT DIALOG UNDER RENOVERINGERNE
SVÆRT AT TILTRÆKKE NYE MEDARBEJDERE I DRIFTEN
MØDEFORM I BEBØERDEMOKRATIET GENTÆNKES
SÆRLIG INDSATS FOR BRANDSIKKERHEDEN
NY UDLEJNINGSAFTALE MED MERE FAIR FORDELING AF ANVISTE BEBØERE
- 9 FSB TAGER MEDANSVAR FOR MILJØ OG KLIMA
FSB'S PULJER STØTTER DEN GODE UDVIKLING
- 10 KOMMUNENS TILLADELSER TIL GRØN EKSEMPELAFDELING ENDELIG PÅ PLADS
BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER
- 11 KONFLIKT I ORGANISATIONSBESTYRELSEN

VELKOMMEN TIL ÅRSBERETNING 2023

De seneste tolv måneder siden sidste repræsentantskabsmøde har bragt meget godt for fsb. Først og fremmest fik vi fejret vores 90-års fødselsdag i august, og det er tydeligt, at vi stadig står med en dynamisk og fremsynet organisation funderet på et levende beboerdemokrati.

Det seneste år viser, at vi ikke hviler på laurbærrene. Som Københavns største almene boligselskab føler vi en særlig forpligtelse til at gå forrest og vise vejen uanset, om det gælder opførelsen af nye almene byggerier, fremsynethed i forhold til den grønne omstilling eller indsatser, der gør en forskel på det boligsociale område. Og det har vi gjort.

I fsb samarbejder vi tæt med Københavns Kommune mod en fælles vision om den blandede by med plads til alle. Det kræver flere almene boliger, og selv om høje priser i byggebranchen har lagt en dæmper på nybyggerierne, er vi med, hvor det gælder. Vi bidrager til at udvide udbuddet af, hvad vi mener er Danmarks bedste boligform baseret på demokrati, nærhed og fællesskab.

Netop de tre begreber er også helt centrale i vores arbejde med - sammen med beboerne - at få formuleret vores og den alme-

ne branches første egentlige politik for diversitet og inklusion.

Som alment boligselskab spiller vi også en helt særlig rolle i forhold til at huse nogle af samfundets mest udsatte borgere. Det ansvar tager vi også på os, både når det handler om at sikre en retfærdig og klog udlejningsaftale med Københavns Kommune, og når det kommer til konkrete tilbud til vores egne beboere. En anden vigtig indsats er vores bidrag til den grønne omstilling i de almene boliger. Her arbejder vi blandt andet målrettet med at sænke energiforbruget i vores ejendomme.

Vi kan alle være stolte af fsb og vores resultater i det forløbne år. Og selv om vi desværre var nødt til at indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde, da der opstod mistillid i organisationsbestyrelsen, skal det ikke skygges for den positive indsats, som hver dag ydes af dedikerede beboere og medarbejdere. Sammen gør vi fsb til det bedste sted at bo i København.

Alt det og mere kan du læse om i denne årsberetning. Rigtig god læselyst!

Organisationsbestyrelsen i fsb

DET POLITISKE ARBEJDE

DEL 1

DET POLITISKE ARBEJDE

ARBEJDET FOR AT BEVARE RÆKKEHUSENE PÅ LANGHUSVEJ

På repræsentantskabet i 2022 blev det besluttet, at fsb skal arbejde for at bevare rækkehusene på Langhusvej. Det har organisationsbestyrelsen gjort lige siden.

Ved indgangen til 2023 blev arbejdet ledet af den første forhandlingsdelegation, Forhandlingsdelegation I, som 11. april blev afløst af den anden delegation, Forhandlingsdelegation II. Den blev imidlertid nedlagt 27. oktober efter uoverensstemmelser i organisationsbestyrelsen. Forretningsudvalget har herefter overtaget opgaven

Tre gange i løbet af 2023, nemlig 20. februar, 14. juli og igen 3. november, henvendte organisationsbestyrelsen sig direkte til Københavns Kommune med konkrete forslag til tiltag, der kunne forhindre nedrivningen af rækkehusene.

Vi kom blandt andet med forslag om en udvidelse af Tingbjerg Kollegiet, ommærkninger af planlagte tagboliger til ungdomsboliger, oprettelse af ungdomsboligbofællesskaber, inddragelse af flere af Tingbjergs omkringliggende arealer til yderligere bebyggelser, inddragelse af labyrintlegepladsen til at opføre ungdomsboliger, opførelse af boliger i sammenhæng med ombygningen af Tingbjerg Skole og at lade skolen indgå som en del af regnestykket over antallet af almene boliger.

Desværre har det ikke været muligt at skaffe opbakning fra Københavns Kommune til vores forslag.

Som svar på vores henvendelse 20. februar 2023 skrev Kommunen 2. marts blandt andet, at 'Det vurderes ikke umiddelbart muligt at udvide antallet af ungdomsboliger' på Tingbjerg Kollegiet, samt at 'Københavns Kommune er forbeholden overfor at udvide antallet af ungdomsboliger i Tingbjerg ud over det planlagte'.

På vores henvendelse og forslag fra 14. juli 2023 svarede Kommunen 17. august, at 'De foreslåede ændringer i bebyggelsen vurderes ikke realistiske'.

Endelig lød kommunens svar 3. november 2023 på vores henvendelse 14. september, at denne henvendelse 'fører ikke til, at kommunen ændrer sin hidtidige vurdering i besvarelsen den 17. august 2023.'

Trods kommunens svar har vi i organisationsbestyrelsen fortsat arbejdet for at finde løsninger til at bevare rækkehusene på Langhusvej. Således mødtes fsb's forretningsudvalg 2. april 2024 endnu en gang med Københavns Kommune for at spørge til, om Kommunen selv kunne se alternative modeller for bevarelsen af rækkehusene, udover de allerede fremsendte forslag.

På mødet og i et efterfølgende brev 10. april 2024 fastholdt Københavns Kommune deres opfattelse af, at 'der ikke er

DET POLITISKE ARBEJDE

realistiske alternativer' til nedrivningen af rækkehusene på Langhusvej, som er en del af næste etape for lokalplanen for Tingbjerg. Kommunen tilføjede, at 'vi samlet set ikke kan nå det lovfastsatte mål (at andelen af almene familieboliger højst må udgøre 40 pct. i 2030, red.) uden udviklingen af Langhusvej', og at næste etape for lokalplanen i øvrigt er vedtaget i enighed ved første behandling i både Kommunens Teknik- og Miljøudvalg og Økonomiudvalg.

REPRÆSENTANTSKABETS BESLUTNINGER

fsb's ordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt i maj 2023. På mødet, der er fsb's øverste myndighed, blev i alt ti forslag vedtaget. Efterfølgende har organisationsbestyrelsen arbejdet på at føre beslutningerne ud i livet.

GOD FORVALTNINGSSKIK I FSB

Repræsentantskabet vedtog en række principper for god forvaltningsskik.

Arbejdet gik straks efter repræsentantskabsmødet i gang og vil i løbet af 2024 resultere i ændret praksis på en række områder.

God forvaltningsskik i fsb betyder blandt andet, at alle papirer fremover påføres et sagsnummer og alle breve og mails underskrives. Desuden skal alle klager fx til ejendomskontoret udløse en kvittering med sagsnummer, og relevante informationer fx om frister skal oplyses. Endelig skal alle advarsler have en tidsgrænse, og der skal altid ske en partshøring, inden der bliver fremsendt en skriftlig påtale, henstilling eller advarsel til en beboer.

BEBOERE ER MED TIL AT FORMULERE EN DIVERSITETS- OG INKLUSIONSPOLITIK I FSB

Et forslag fra en bred gruppe af beboere om, at fsb skulle formulere den almene sektors første diversitets- og inklusionspolitik, blev vedtaget med bredt flertal.

Efterfølgende nedsatte organisationsbestyrelsen en styregruppe, der fik til opgave at formulere udkastet til politikken, som skulle rette sig mod både fsb's beboerdemokrati og fsb som arbejdsplads.

Det var afgørende for organisationsbestyrelsen at sikre en god og reel inddragelse af beboere og medarbejdere i processen. Derfor valgte vi at invitere beboerne med i et panel til at inspirere styregruppen. I alt meldte 20 sig til panelet, og på en række workshops har de debatteret og kommet med inputs til indholdet af politikken.

Det endelige forslag til fsb's nye diversitets- og inklusionspolitik er til godkendelse på repræsentantskabsmødet i maj 2024.

JUSTERINGER AF ARBEJDET I ORGANISATIONSBESTYRELSEN

På repræsentantskabsmødet blev der vedtaget en række forslag vedrørende arbejdet i organisationsbestyrelsen, som allerede er indført.

Et af dem var, at alle medlemmer af bestyrelsen inkl. formand og næstformand samt suppleanter fremover skal modtage samme fremmødehonorar for møder i såvel bestyrelsen som dets udvalg. Dette vedtog bestyrelsen allerede på deres møde 25. august i 2021.



ÅRSBERETNING 2023 FSB'S REPRÆSENTANTSKABSMØDE

DET POLITISKE ARBEJDE

Som repræsentantskabet også har besluttet, ligger alle referater og bilag fra møder i organisationsbestyrelsen, forretningsudvalget og bestyrelsens udvalg nu åbent tilgængeligt for alle beboere på 'Min Side' på fsb.dk. Og ydermere bliver alle afstemninger i organisationsbestyrelsen registreret og offentliggjort via referatet, så beboerne i fsb kan se, hvem der stemmer hvad.

REGLER FOR AFDELINGS-BESTYRELSE BLEV FORMALISERET

Repræsentantskabet vedtog, at en afdelingsbestyrelse altid kan fungere, så længe over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne fortsat er med i bestyrelsen, hvilket er en praksis, som allerede er indført.

MEDARBEJDERE MED PÅ FSB'S BEBOERKURSER

For at styrke samarbejdet og den fælles viden mellem afdelingsbestyrelserne og fsb's ansatte blev det desuden

vedtaget, at afdelingsbestyrelser fremover kan indstille en medarbejder til at deltage i fsb's kurser, hvis det er relevant for deres arbejde.

Indstillingen skal godkendes af medarbejderens daglige leder.

UDVALG FORTSÆTTER

Tre forslag, der handlede om fortsættelse af Ombudsudvalget, Licitations-, Bygge- og Driftsudvalget samt Demokratiudvalget, blev alle vedtaget.

ØGET DIGITALISERING FOR AT STYRKE BEBOERSERVICE

Et forslag om at øge digitaliseringen af kommunikationen mellem beboer og ejendomskontor for at styrke beboerservice blev ikke vedtaget på repræsentantskabsmødet, idet administrationen allerede arbejder på at implementere et sådan system i 2024.

ÅRET I FSB

DEL 2

ÅRET I FSB

90-ÅRS FØDSELSDAGEN

fsb blev stiftet af sagfører Rasmus Nielsen i 1933 under navnet Foreningen Socialt Boligbyggeri. Formålet var at bygge 'boliger for den jævne befolkning', og missionen er i høj grad lykkedes. fsb er i dag Københavns største almene boligselskab, og vi sætter fortsat markant præg på Danmarks hovedstad - og i stigende grad hele hovedstadsområdet - med kvalitetsbyggerier, der tager udgangspunkt i fællesskaber, socialt engagement, god og velfungerende arkitektur og flotte, grønne udearealer.

30. august, 2023, fejrede fsb sin 90-års fødselsdag på en solbeskinnet sommerdag i Ågården på Nørrebro. Vi er glade for, at mange fsb-beboere valgte at lægge vejen forbi, og vi sender en stor tak til alle, der kom og festede med os.

Blandt talerne var Københavns overborgmester, Sophie Hæstorp Andersen, der havde prioriteret at deltage i fejringen af, hvad hun kaldte 'en betydelig milepæl i københavnernes historie'. Overborgmesteren takkede fsb for vores 'helt enormt store bidrag til vores by' og fremhævede vores rolle som 'hjørnesten i det at sikre et mere retfærdigt boligmarked i København og også for at sikre, at alle kunne få en ordentlig bolig og ikke bare en bolig'.

I sin tale hyldede fsb's formand, Mads Malik Knudsen blandt andet beboerdemokratiet og de mange beboere i fsb, som 'hver dag lægger utroligt mange timer og utroligt mange kræfter i at gøre København og vores egne boligområder til de bedste steder at bo'.

Formandens og overborgmesterens taler kan ses og høres på fsb.dk under 'Nyheder fra fsb' i nyhedshistorien 'Hip, hip hurra for fsb' fra den 30. august 2023.

VI SKAL HAVE MERE GANG I ALMENE BYGGERIER

Mange steder i verden presser stigende boligomkostninger almindelige mennesker ud af de største byer, mens byernes centrum udvikler sig til eksklusive velhaver-ghettoer for de få. Sådan ønsker hverken vi eller flertallet i Københavns Kommune, at vores hovedstad skal udvikle sig. I 2022 blev der indgået en aftale mellem Staten og Københavns Kommune om, at andelen af almene boliger i byudviklingsområder skal være mindst 40 procent.

fsb har heldigvis et særdeles godt ry både blandt private ejendomsudviklere og på stadig flere borgmesterkontorer. Derfor lykkes vi ofte med at blive dem, som man gerne vil bygge med, når der skal bygges almene boliger.

Desværre bremser blandt andet voksende priser på byggematerialer muligheden for at etablere almene boliger i den hast, som der er behov for. Vi arbejder derfor tæt sammen med andre gode kræfter for at skabe bedre muligheder for at finansiere almene byggerier trods tidens vanskelige økonomiske vilkår.

Med udgangen af 2023 har vi i fsb næsten 13.500 almene boli-

ger. Siden 2018 har vi bygget 700 nye boliger, og i de kommende år vil der blive bygget yderligere cirka 1.700 nye boliger. Nedenstående er en oversigt over de byggerier, som er på vej.

- I Kanalgården i Ørestad opfører vi 5 almene familieboliger samt 47 almene ungdomsboliger i sammenhæng med private lejeboliger
- I Bellakvarter i Ørestad bygger vi 72 familieboliger
- I Carlsberg-byen skal vi opføre 110 ungdomsboliger til singler og par og ca. 90 familieboliger og seniorboliger
- På den gamle postgrund i København skyder en ny bydel op, hvor vi kommer til at stå for 90 almene familieboliger
- I en anden ny bydel, nemlig Jernbanebyen, vil vi skulle bygge ca. 90 familieboliger
- I Sundbo ved Lergravsparken på Amager opfører vi et alment boligfællesskab med 21 familieboliger for folk over 50 år uden hjemmeboende børn
- Vores ældreboligafdeling Sundparken på Amager udvider vi med et helt nyt plejehjem med 80 boliger til både singler og par
- I Bystævneparken i Husum kommer vi til at opføre to nye plejehjem med plads til 250 beboere, blandt andet et plejehjem specielt indrettet til mennesker med demens
- I Hillerøds nye bydel, Favrholm, skal vi etablere et særligt bymiljø med bl.a. et plejehjem med 120 boliger, et seniorbofællesskab med 30 boliger samt en børnehave
- I det nye byområde Køge Nord opfører vi 42 almene familieboliger som rækkehuse i 1-2 etager
- I forbindelse med udviklingen af Tunnelfabrikken i Nordhavn er planen, at vi opfører Fabrikshusene, som er ca. 120 ungdomsboliger
- Dansk Sygeplejeråds tidligere kursuscenter på Vilvordevej i Gentofte omdannes til boliger, hvoraf vi står for 18 almene familieboliger
- På Islands Brygge planlægger vi at opføre 43 familieboliger som en del af et bofællesskab
- På Nuuks Plads skal vi opføre 21 ungdomsboliger
- På Fuglebakkevej på Frederiksberg er det planen, at vi skal opføre 40 boliger, men det er endnu ikke klart, hvilken type det bliver

- På Drejervej ved Nørrebro Station skal vi bygge 50 familie- og ungdomsboliger
- I Fælledbyen i Ørestad udvikler vi planer for at opføre knap 200 boliger, hvoraf mindst 109 bliver familieboliger
- Tingbjerg Kollegiet udvider vi med ca. 216 ungdomsboliger
- På Allergrunden, Valby planlægger vi at opføre 60 boliger
- I Rugbakken etableres en fortætning, der giver os 20 nye ungdomsboliger

Læs mere om fsb's byggerier på fsb.dk/nybyggeri

PRES PÅ RENOVERINGERNE

Mange af fsb's boligafdelinger har nået en alder, hvor større renoveringer er nødvendige for at sikre, at der er gode og sunde almene boliger til både nuværende og kommende beboere. I øjeblikket er hele 12 afdelinger omfattet af fysiske helhedsplaner, mens vi har gang i små og store renoveringsprojekter i omkring 30 afdelinger. Tilsammen er det næsten halvdelen af vores afdelinger.

Renoveringer koster mange penge og kan samtidig være en alvorlig forstyrrelse i beboernes dagligdag mange steder. I fsb har vi stor opmærksomhed på at forsøge at mildne det store indgreb i hverdagen, som mange oplever ved vores byggesager. Vi kan aldrig undgå støj og støv og andre gener, men vi er i fsb optagede af, at renoveringer foregår så lempeligt og fredeligt som muligt, og at de økonomiske konsekvenser for beboerne er mindst mulige.

For at undgå de mange umiddelbare gener kan det lyde oplagt at genhuse beboerne. Men genhusning er typisk en dyr løsning, der kan medføre betydelige huslejestigninger. Derudover er det ikke bare lige at skulle flytte og slet ikke, hvis man ikke kan få en bolig i nærområdet.

Ofte har vi desværre ikke mulighed for at finde egnede boliger i nærområdet, og det, der skulle være en lettelse for beboerne, kan ende med at blive uoverskueligt og besværligt. Derfor skal det altid nøje overvejes, om det er nødvendigt med genhusning eller ej. Og bliver det besluttet, at der ikke skal genhuses, skal fsb sikre adgang til vand og mulighed for at komme på toilettet og måske også et fredeligt sted at opholde sig.

BALANCELEJE

I en almen boligafdeling betaler beboerne over deres husleje alle udgifter i boligafdelingen fra ejendomsskatter over græsslåning og udskiftning af vinduer til cykelstativer og gårdfester i afdelingen. Til gengæld går intet af huslejen til, at investorer udefra skal tjene penge på boligerne. Huslejerne er derfor ofte lavere end tilsvarende boliger i private lejeboliger. Huslejen i en almen bolig skal kort sagt være i balance, sådan at indtægter og udgifter går lige op.

ÅRET I FSB

TÆT DIALOG UNDER RENOVERINGERNE

I forbindelse med en renovering har beboerne og afdelingsbestyrelserne selvfølgelig krav på at være fuldt informeret om, hvad der foregår, samt hvornår og hvorfor det foregår. Derfor har vi i organisationsbestyrelsen besluttet, at der ved ethvert renoveringsprojekt skal nedsættes en følgegruppe, hvor medlemmer af afdelingsbestyrelsen kan følge forløbet af byggesagen.

Dialogen i følgegruppen er afgørende for, at renoveringen gennemføres hensigtsmæssigt. Vi har i 2023 styrket rammerne for samarbejdet ved at indføre et særligt evalueringsværktøj, som sikrer, at alle parter løbende og i fællesskab forholder sig til økonomi, overholdelse af aftaler, tidsplan og kommunikation. Dermed undgår vi bedre, at ting går i hårdknude, og at projekter bliver unødigt besværlige. Også i den konkrete dagligdag arbejder fsb målrettet på at sikre, at renoveringen går godt. Vi har kontaktpersoner, som beboerne kan række ud til, hvis de oplever ekstra besvær og måske manglende hensyn. Ved de største renoveringer, eller når der er særlige hensyn, holder vi orienteringsmøder med beboerne.

SVÆRT AT TILTRÆKKE NYE MEDARBEJDERE TIL DRIFTEN

fsb har som mange andre virksomheder fået sværere ved at finde kvalificeret arbejdskraft - særligt på ejendomskontorerne. Den lave ledighed i Danmark betyder, at vi nogle gange må ud i flere opslag og bruger længere tid på at besætte ledige stillinger.

Som udgangspunkt løser vi alle opgaver i boligafdelingerne, men i kortere perioder kan vanskeligheder med rekruttering få lokal betydning for det serviceniveau, som beboerne oplever.

Vi er meget opmærksomme på problemet og arbejder både med vores rekrutteringsmetoder og med at fastholde medarbejderne. Vi ser blandt andet på mulighederne for at kunne ansætte pensionerede medarbejdere som vikarer i driften og for at kunne opdele nogle af opgaverne i småjobs til beboere og andre, som ønsker at arbejde et mindre antal timer om ugen.

MØDEFORM I BEBOER- DEMOKRATIET GENTÆNKES

fsb har i årtier haft en tradition for at mødes i sektionsarbejdet, på konferencer, på tværs af afdelinger og med medlemmer fra organisationsbestyrelsen. Beboerdemokratiet har ved disse lejligheder haft mulighed for at diskutere de mange problemstillinger, der eksisterer i vores beboerdemokratiske arbejde. I det forgangne år har der ikke været afholdt sektionsmøder eller fælles sektionsmøde på grund af manglende tilslutning.

Ligesom vi fornyer os på andre områder, skal vi måske gentænke, hvordan vi fremover skal mødes og tale om vores arbejde i beboerdemokratiet.

SÆRLIG INDSATS FOR BRANDSIKKERHEDEN

På baggrund af den dramatiske brand i en boligejendom i Vanløse besluttede organisationsbestyrelsen i 2022, at alle afdelinger skulle gennemtjekkes for fejl og mangler i brand-sikkerheden. Derfor har en ekstern brandekspert gennem hele 2023 minutløst gennemgået samtlige fsb's ejendomme.

Overordnet set afslørede gennemgangen brud på brandsikkerheden i stort set alle afdelinger. Langt de fleste steder drejede det sig om forhold, som det er relativt hurtigt og enkelt at rette op. Det er fx ødelagte branddøre, huller i brandvægge, fordi gennemføringerne ikke var behørigt tætnet efter, at der var trukket nye rør og ledninger, samt skiltning, som ikke var korrekt og synlig. Enkelte steder er der fundet alvorligere fejl som fx brandkammer, der ikke er opført korrekt i forbindelse med større renoveringer. Vi er i fuld gang med at udbedre skaderne.

Brandgennemgangen har også ført til, at de tidligere og mere generelle tjeklister for brandsikkerhed i afdelingerne er blevet erstattet af en ny og mere præcis tjekliste for hver afdeling. Alle brandansvarlige har samtidig fået opdateret deres viden om brandsikkerhed, og der er produceret en række videoer, som viser, hvad de særligt skal være opmærksomme på i deres regelmæssige brandtjek.

Det er godt, at vi har et overblik over brandsikkerheden i vores ejendomme, og i samarbejde med administrationen følger organisationsbestyrelsen hele processen for udbedringerne nøje.

NY UDLEJNINGSAFTALE MED MERE FAIR FORDELING AF ANVISTE BEBOERE

Københavns Kommune har ret til at anvise borgere med særlige behov til hver tredje almene bolig. Det betyder, at fsb og andre almene boligselskaber skal tilbyde hver tredje ledige bolig til kommunen, inden vi kan åbne vores egne ventelister. Af økonomiske hensyn har Kommunen ofte takket nej til de dyrere boliger og ja til de billige, og derfor har afdelinger med billigere boliger oplevet en stigende ubalance i beboersammensætningen.

Folketinget vedtog i 2023 en hjemløsepakke, som skal flytte de hjemløse hurtigere fra landets herberger og ud i egen bolig. Kommunerne får mulighed for at give et højere tilskud til huslejen, og dermed får de lettere ved at placere hjemløse i dyrere boliger. Dette har været et centralt tema i forbindelse med udarbejdelsen af en ny udlejningsaftale mellem Kommunen og BL's Kreds 1. fsb har deltaget aktivt i arbejdet med at sikre, at den boligsociale anvisning fremover fordeles mere ligeligt mellem kommunens almene boligafdelinger.

Heldigvis er det lykkedes at blive enige om en ny og god udlejningsaftale, som gælder frem til juli 2027, og i organisationsbestyrelsen vil vi holde meget nært øje med, om intentionerne også bliver til virkelighed.



ÅRSBERETNING 2023 LARS HERMODSGÅRD

FSB TAGER MEDANSVAR FOR MILJØ OG KLIMA

En af nutidens største udfordringer er klimaforandringerne, og særligt ejendomssektoren bærer et stort ansvar ved at stå for næsten 40% af den årlige globale udledning af CO₂. Samtidig stiger energipriserne, så af flere grunde giver det god mening, at vi alle tænker i grønne løsninger.

Reduktion af energiforbruget er et særligt fokusområde i den aftale, som de almene boligorganisationer i Danmark (BL) har indgået med Boligministeriet og KL. Aftalen betyder, at de almene boliger skal effektivisere for 1,8 mia. kr. frem til 2026.

I fsb ser vi det som en naturlig pligt at gå forrest i den almene sektor i indsatsen for at fremme klimavenlige tiltag og i arbejdet med at mindske energiforbruget i vores boligafdelinger. Også fordi det er med til at sikre en lavere husleje.

I 2023 udviklede vi en ny og forbedret oversigt over de enkelte afdelingers energiforbrug, som første gang er præsenteret på budgetmøderne i 2024. Her kan hver afdeling direkte sammenligne sig med lignende afdelinger og måske finde inspiration til at sænke forbruget.

Vi fik også indført et nyt, digitalt energistyringssystem, der betyder nemmere og mere præcis overvågning af afdelingernes energiforbrug og frigiver mere tid for ejendomsfunktionærerne til ejendomskontorernes øvrige serviceopgaver.

I organisationsbestyrelsen står hensyn til klima og miljø højt på dagsordenen. Vi vil fortsætte med at udforske mulighederne for at bidrage til en grønnere fremtid gennem nye initiativer og projekter, som kan være med til at reducere energiforbruget og belastningen af miljøet.

FSB'S PULJER STØTTER DEN GODE UDVIKLING

fsb har i mange år arbejdet med at vise vejen for den grønne omstilling. Blandt andet har vi oprettet både en Energipulje og en Grøn pulje, som støtter og fremmer afdelingernes muligheder for at forbedre miljøet og gavne klimaet.

fsb's Energipulje giver rentefrie lån til projekter, der mærkbart sænker energiforbruget i boligafdelingerne, og som tilbagebetales med den energibesparelse, som afdelingen opnår.

Vi er glade for, at så mange fsb-afdelinger har ønsket at etablere energiforbedringer i 2023, at de 20 millioner kr. i puljen stort set var opbrugt, inden vi nåede sommeren. Blandt andre modtog Munkevangen et lån på 10 millioner kr. til finansiering af et solcelleanlæg. Den store interesse for at få støtte førte til, at vi i organisationsbestyrelsen valgte at fordoble beløbet i Energipuljen til 40 millioner kroner.

Også vores populære Grøn pulje, som giver penge til projekter, der gavner miljøet, oplevede stor søgning i 2023. Således modtog blandt andre Ringergården i Nordvest støtte til at øge variationen i dyre- og plantelivet - her slår man fx kun græsset to gange om året, og så sker det med le. Ågården på Nørrebro etablerede et grønt åndehul i afdelingen med udgangspunkt i biodiversitet og fælleshygge blandt andet med hjælp fra lokale unge i lommepengejobs, Atelierhusene skabte nye insekthoteller, og Hermodsgård føjede nye biodiversitetsprincipper til afdelingens fine gamle have.

Grøn omstilling står højt på organisationsbestyrelsens dagsorden, og vi vil sammen med beboerne skubbe på for at være en del af løsningen på miljø- og klimaudfordringer i byerne. Heldigvis er kreativiteten og lysten til at tage ansvar for miljø- og energiforbedringer stor blandt fsb's boligafdelinger. Tak for det.



ÅRET I FSB

KOMMUNENS TILLADELSER TIL GRØN EKSEMPELAFDELING ENDELIG PÅ PLADS

I 2022 blev Skolevangen I udpeget som Grøn Eksempelafdeling og fik 1,5 millioner kr. til at realisere en ambitiøs omlægning af en del af udearealet med biodiversitet, nye stier, højbede, regnvandsopsamling, kvashegn, pergolaer, el-ladestander og meget mere til glæde for insekter, fugle og beboere.

Det var tanken, at erfaringerne fra Skolevangen I skulle deles med andre afdelinger i fsb. Desværre stod projektet stille i hele 2023, fordi en del af projektområdet lå indenfor fortidsminde- og åbneskyttelseslinjen langs Vestvolden. Derfor krævede arbejdet en særlig tilladelse fra Københavns Kommune, som lod vente på sig, ligesom tilladelsen til el-ladestanderne trak ud. Ved årsskiftet 2023/24 kom tilladelserne, og arbejdet med at realisere planerne er nu for alvor gået i gang.

BOLIGSOCIALE HELHEDSPLEANER

Det er helt centralt for organisationsbestyrelsen at tage medansvar for, at beboerne i fsb trives og har et godt liv. Derfor har vi i mange år taget initiativ til forskellige boligsociale indsatser, der kan hjælpe de mest udsatte af vores beboere.

fsb har fx i 2023 fastholdt og udvidet vores fokus inden for jobskabelse både for de af vores egne beboere og andre, som ikke passer ind i det traditionelle arbejdsmarked. Nogle af vores beboere får rent faktisk deres første erfaringer med lønarbejde gennem fsb's boligsociale indsats. Vi er i færd med at søge nye veje for at finde beskæftigelse til beboere i forbindelse med både byggesager og almindelig ejendomsdrift. Vi har i starten af 2024 ansat en social beskæftigelseskonsulent til at drive denne indsats.

Hvad angår børn og unge viser talrige analyser, at lomme- penge- og fritidsjob både gavner deres selvværd og hjælper dem til mindre fravær og højere karakterer i skolen. fsb har gennem de boligsociale helhedsplaner i Nordvest og i Ting-



ÅRSBERETNING 2023 GRAVERVÆNGET/MØLLERLODDEN

bjerg-Utterslevhuse i 2023 skaffet op mod 100 unge et job ved siden af skolen. I Tingbjerg har flere ældre elever på skolen fx lommepengejob, hvor de ugentligt øver læsning med yngre elever med læsevanskeligheder. Skolen har konstateret store forbedringer i læsefærdighederne hos de børn, der er med i projekt 'Læsemakker'. I Nordvest har vi tilsvarende succes med et læseprojekt i samarbejde med det lokale bibliotek, hvor unge mellem 13-16 år hver torsdag mødes og læser sammen og får inspirerende besøg af forfattere, skuespillere og rappere, der arbejder med sprog.

Vi har også god succes med vores beboer- og familierådgivning, hvor vi i Nordvest har haft et par hundrede sager med 1:1-rådgivning, mens der har været over 150 individuelle beboerrådgivninger i helhedsplanen Husum for alle. Samtidig er ansat tre medarbejdere til at understøtte behovet for kommunikation i forbindelse med den fysiske helhedsplan i Husumgård.

I fsb har vi også ansat en økonomisk boligrådgiver til at hjælpe og rådgive beboere med økonomiske problemer. Hver måned får et par håndfulde beboere af forskellige årsager ikke betalt deres husleje til tiden. Med en hurtig indsats fra vores økonomiske boligrådgiver lykkes det i langt de fleste tilfælde at få etableret en god dialog og nogle betalingsaftaler, der konkret har betydet, at færre end tidligere modtager et udsættelsesbrev og får en sag i fogedretten.

At kunne levere sunde boligsociale tilbud til udsatte beboere er højt prioriteret i organisationsbestyrelsen, og vi vil fremover være åbne over for gode initiativer både internt i fsb's boligafdelinger og i samarbejde med andre.

KONFLIKT I ORGANISATIONSBESTYRELSEN

I denne årsberetning vil vi også nævne den konflikt, der opstod i organisationsbestyrelsen, og som førte til indkaldelsen af ekstraordinært repræsentantskabsmøde i november. Årsagen var, at et flertal i organisationsbestyrelsen mistede tilliden til den forhandlingsdelegation, der siden april havde varetaget arbejdet for at bevare rækkehusene på Langhusvej i Tingbjerg.

Mistilliden opstod på det ordinære møde i organisationsbestyrelsen 18. september. Her kom det frem, at forhandlingsdelegationen havde sendt to breve til to borgmestre i Københavns Kommune uden, at det var aftalt med forretningsudvalget, og uden at brevene var godkendt af organisationsbestyrelsen. Det fik et flertal i organisationsbestyrelsen til at nedlægge forhandlingsdelegationen og indkalde til ekstraordinært repræsentantskabsmøde.

Det ekstraordinære repræsentantskabsmøde blev afholdt 20. november og resulterede i, at de tre medlemmer af forhandlingsdelegationen mistede deres sæde i organisationsbestyrelsen. Pladserne blev overtaget af de tre suppleanter, der var blevet valgt på det ordinære repræsentantskabsmøde i maj. To af de tre afsatte bestyrelsesmedlemmer opnåede efterfølgende valg som suppleanter til bestyrelsen.

På trods af de uoverensstemmelser, som har været i det forløbne år, er stemningen i organisationsbestyrelsen god. Vi arbejder nu sammen om at løse de opgaver, som beboerne har pålagt os, i tillid og med respekt for hinanden og med samme mål, nemlig at skabe de bedste rammer for vores beboeres hjem.

ÅRSBERETNING 2023

TAK

De kommende tolv måneder vil vi sætte yderligere gang i de almene byggerier. I fsb er vi klar og byder os til i forhold til visionære almene boligprojekter i hele hovedstadsområdet. Samtidig fortsætter vi med at renovere og vedligeholde vores nuværende boliger, så de forbliver sunde og rare at bo i.

Så forventer vi i øvrigt at se en ny og mere retfærdig fordeling af boligsociale anvisninger, der vil lette presset på vores mest belastede boligafdelinger. Og vi vil fortsætte vores gode arbejde inden for såvel det boligsociale område som vores jagt på holdbare, grønne løsninger inden for både byggeri og ejendomsdrift.

Men først og fremmest vil vi - sammen med beboervalgte, beboere og medarbejdere - hver dag arbejde for at udvikle fsb til fortsat at være Københavns største og bedste boligorganisation, som vores beboere er glade for at bo i.

Tak til alle jer, der bidrog sidste år, og tak til alle jer, der vil gøre en indsats for os alle sammen fremover.

Organisationsbestyrelsen i fsb

Årsberetning 2023



Rådhuspladsen 59
1550 København V
fsb.dk