



Styringsdialogmøde mellem 3B/KAB og Fredensborg Kommune 2025 - referat

Fredensborg Rådhus – 21. oktober 2025

Center for Politik og
Organisation
Peter Brender
3. december 2025

Deltagere:

3B/KAB:

Hanne Tidemann, driftschef

Sara Sjøholm, chefkonsulent

Jonas Mørch, kundedirektør (deltog on-line)

Fredensborg Kommune:

Peter Brender, jurist – Center for Politik og Organisation

Dagsorden.

1. Velkommen
2. Udestående fra sidste styringsdialogmøde
3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapporter
4. Effektivisering og grøn omstilling
5. Verserende sager
6. Eventuelt

3B/KAB havde supplerende ønsket en drøftelse af disse generelle punkter:

- Henlæggelser og vedligehold, herunder beboernes forståelse af behov for at henlægge
 - o Kan kommunen understøtte 3B i kommunikationen til beboerne ift. behov for at henlægge?
 - o Har kommunen kendskab til nogle særlige tiltag, der kan understøtte beboernes forståelse af nødvendigheden af at henlægge?
- Revitalisering af beboerdemokratiet – behov for øget deltagelse. Hvordan får vi flere med?
 - o Har kommunen kendskab til nogle særlige tiltag fx fra andre selskaber, der kan understøtte en øget involvering og engagement?

1. Velkommen

Peter Brender bød velkommen og dagsordenen blev godkendt.

I forlængelse heraf blev der taget en drøftelse af de ovennævnte generelle punkter fra 3B/KAB.

Omkring henlæggelser og vedligehold bemærkede kommunen, at kommunen fortsat har fokus på behov for øgede henlæggelser og er opmærksom på at påpege dette ved relevante givne lejligheder.

Tilsynets udtalelse fra juli 2024 i "Indeklima-sagen" er et tydeligt eksempel på dette.

Omkring revitalisering af beboerdemokratiet erklærede kommunen sig enig i, at der er behov for øget deltagelse.

Kommunen havde ikke umiddelbart kendskab til særlige tiltag fra andre boligselskaber. Der var enighed om, at det var et tema, som var egnet til at blive taget op på borgmesterens møde med boligselskaberne.

2. Eventuelt udestående fra sidste års styringsdialog

Ingen udeståender.

3. Gennemgang af styrings- og afdelingsrapporter

Organisationen

Administrationsbidraget er som tidligere over benchmark – det er steget med 9,4 %. Forklaringen på niveauet over benchmark er fortsat, at bidraget både indeholder bidrag til KAB(adm/jura) og boligorganisationen. Stigningen i bidraget afspejler investeringer i at understøtte digital transformation. Målet er at opnå økonomiske optimeringer for boligorganisationen på sigt.

Dispositionsfonden er steget svagt siden sidste år, men er fortsat en del under benchmark. 3B er fortsat opmærksom på det og der er fokus på at få dispositionsfonden op på niveau. Det gælder fx i forhold til ikke iværksatte projekter, hvor midlerne efter en årrække tilbageføres. Det gælder også, at udbetalinger fra dispositionsfonden sker som lån, som skal tilbagebetales. Der forventes en genopretning i 2030.

Egedalsvænge

Henlæggelser er meget lave i forhold til benchmark. Det gælder ikke mindst opsparede henlæggelser til vedligeholdelse. Administrationen arbejder fortsat på at få afdelingsbestyrelsen og afdelingsmødet til at få mere fokus på henlæggelser.

Højere henlæggelser er nødvendige for at øge vedligeholdelsesniveauet. Der er kontinuerligt et stort fokus herpå hos både boligorganisationen og kommunen som tilsyn. Det har dog været vanskeligt at få flertal på afdelingsmødet for huslejestigninger.

På afdelingsmødet i september blev det fremlagte budget således også nedstemt. Der er dog senere vedtaget et budget.

På afdelingsmødet var der en til tider ophedet debat, hvor særligt en mindre gruppe beboere udtrykte utilfredshed med lejemålenes tilstand fx i forhold til indeklima.

Dette kan givet ses i sammenhæng med, at beboertilfredshedsundersøgelser viser lav tilfredshed. Skal dette ændres kan det lave huslejeniveau næppe heller opretholdes.

Det er i den sammenhæng vigtigt, at fokus på behovet for øgede henlæggelser også rettes mod beboerne, så der også blandt disse søges skabt forståelse for sammenhængen mellem vedligeholdelsestilstanden, henlæggelser og huslejeniveauet.

4. Effektivisering og grøn omstilling

Der arbejdes med en fortsættelse af 3B's driftsprogram, herunder uddannelse af grønne miljøambassadører (vild med vilje) samt en særlig indsats omkring affaldshåndtering samt implementering af indkøbsportal med henblik på kommende besparelser som følge af fælles indkøb.

Herudover brug af data til styring, udvikling og effektivisering af driften – datadrevet driftsledelse. Som led heri er udarbejdet konkrete handlingsplaner på udvalgte parametre.

5. Verserende sager

Der var en overordnet drøftelse af enkelte verserende sager, Sagerne har primært afsæt i indeklimasagen fra 2023/2024.

6. Eventuelt

Her orienterede 3B/KAB om planer om en beboerkampagne i forhold til at få revitaliseret beboerdemokratiet.

Den forestående åbning af Lidl blev vendt og der er en forventning om, at åbningen generelt kan få en positiv effekt på flere forhold.