

Referat



Dato: 19. maj 2025/ hhk
Sagsnr: 03.10.24-G01-1-24
By Byggeri og Ejendomme

Deltagere Frederiksberg Almennyttige Boligselskab

Jacob M. Thomsen, formand FAB
Malene Hjørnet, næstformand FAB
Pia Jeppesen, afdelingschef, DAB
Jacob Murning, bestyrelseskonsulent, DAB

Deltagere Frederiksberg Kommune

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, Social, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet, SSA
Christian Stokholm, jurist By Byggeri og Ejendomme, BBE
Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, BBE (referent)
Anne Mette Thorup, affaldskonsulent, Vej Park Miljø
Annette Linda Pedersen, Vej Park og Miljø

Referat af styringsdialogmøde med Frederiksberg Almennyttige Boligselskab den 5. maj 2025

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

FAB har et overordnet mål om at have fokus på vedligeholdelsen af afdelingerne.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Der er følgende større arbejder på vej i afdelingerne:

- Der udskiftes stigstreng og faldstammer i Schønbergsgade.
- Elevator og trappetårne, udbedring tagterrasse i Søfronten/ dialog med FK om udvidelse af overdækket areal til storskrald.
- Udskiftning af dele af facadebeklædning Howitzvej.

FAB prøver at planlægge arbejderne, så de ikke ligger lige oven i hinanden.

Frederiksberg Kommune skal godkende alle væsentlige forandringer i henhold til almenboliglovens §28. Det sker i hh.t. den vejledning, der tidligere er fremsendt til DAB. Vejledningen vedlægges referatet.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej v. boligorganisationen

FAB er interesserede i at bygge på Hospitalsgrunden og spurgte hvordan de kan få mere at vide om byggemulighederne i Hospitalshaven. Der er ikke endnu lagt noget fast om evt. udbud mm for etape 1 i Hospitalshaven.

FAB kan henvende sig til Hospitalsenheden, der står for udviklingen af området og bede om et møde.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der var følgende punkter til opfølgning fra styringsdialogmødet i 2024.

- *Frederiksberg Kommune følger op med retningslinjer vedrørende sagsbehandlingstider på sager om låneoptag og væsentlige forandringer.*

Frederiksberg Kommune har den 23. april 2024 sendt en orientering til DAB om, at kommunen vil have følgende procedure: Frederiksberg Kommune forventer at kunne behandle sager om låneoptag og væsentlige forandringer, herunder under kollektiv råderet, med en sagsbehandlingstid på ca. 12 uger.”

Hvis FAB v. DAB har spørgsmål vedrørende sagsbehandlingen af renoveringssager, er I altid velkomne til at kontakte Helene Hjort Knudsen på hekn02@frederiksberg.dk.

- *Frederiksberg Kommune følger op vedrørende dødsbo.*

Frederiksberg Kommune har ikke mulighed for at fremskynde processen ved skifteretten, og FAB opfordres til selv at kontakte skifteretten hvis der er processer omkring dødsboer, der trækker ud.

- *Frederiksberg Kommune tager op med Center for Integration, at der skal tages hånd om sprogproblemer ved indflytning.*

Frederiksberg Kommune har svaret på dette spørgsmål ved mail til DAB af 25. juni 2024, hvor der også er angivet en kontaktperson, FAB kan kontakte hvis der er vanskeligheder med kommunikationen. Center for integration vil vurdere hvor gode sprogkunderskaber er, og følger op, hvis de ikke er gode.

- *Henlæggelsesniveauer drøftes ved styringsdialogmøde 2025.*

Se nærmere under pkt. 3.1.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

FAB har et ønske om, at den interne venteliste kan gå forud i sager hvor der sker flere interne flytninger i forlængelse af hinanden. Der sker en generel intern flytning til større lejligheder i Søfronten. Det betyder, at kommunen vil få en toværelses lejlighed i stedet for den lejlighed, der er til anvisning.

Hvis Frederiksberg Kommune får en bolig, der er mere egnet til anvisning og DAB sikrer, at Frederiksberg Kommune får det korrekte antal boliger til anvisning, så kan der være en fordel for begge parter. En sådan procedure er ikke i overensstemmelse med Rammeaftalen. Det blev derfor aftalt, at spørgsmålet skal tages op i administrativ styregruppe.

FAB gav udtryk for bekymring om beboersammensætningen i Digterhusene, hvor kommunen har 100% anvisningsret. FAB's opfattelse er, at boligerne ikke har en størrelse, der giver muligheder for hjemmeplejens hjælpemidler. Badeværelserne er ikke indrettet til at kunne bade folk.

Frederiksberg Kommune er ikke bekendt med problemer af den art og har ikke hørt fra hjemmeplejen om udfordringer i afdelingen. Frederiksberg Kommune vil drøfte emnet med hjemmeplejen. Når borgerne er visiteret til en ældrebolig, skyldes tildelingen af en bolig i Digterhusene, at borgerne specifikt søger Digterhusene.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskabet med brev af 4. april 2025. Kommunen bemærkede, at revisionen har haft den bemærkning til FAB's regnskaber, at henlæggelser til planlagte vedligeholdelser er delvist illikvide. FAB nævnte at man låner af henlæggelserne til byggekredit, hvis der er en større renovering. Dette udlignes hen over året.

FAB har fokus på henlæggelserne og der er aftalt huslejestigninger til at øge henlæggelserne i flere afdelinger.

3.2 Effektiv drift - oplæg fra DAB.

Frederiksberg Kommune bad FAB redegøre for indsatsen omkring effektiv drift. DAB redegjorde for, at det er et vedvarende arbejde, og at DAB har et væsentligt fokus på at hjælpe de enkelte boligselskaber til at effektivisere. Generelt er der mere digitalisering på vej. Der sædvanligvis store gevinster ved at måle boligerne op, men i FAB har det ikke været rentabelt hidtil.

I forhold til ejendomsdrift renholdelse mm. har FAB en enkelt ejendomsfunktionær til at varetage afdelingerne, og denne kan leje flere ressourcer, når det er nødvendigt. Pt. planlægges renoveringssagerne, så der er plads til dem i den daglige drift.

FAB bruger indkøbsaftalerne delvist, idet ejendomsfunktionæren har en vis fleksibilitet til indkøb der, hvor der ikke er åbenlyse fordele ved stordrift. DABs forsikringsaftaler kommer FAB til gode.

Afdeling i DAB der rådgiver om energieffektiviseringer hos selskaberne.

Der pågår drøftelser om en sammenlægning af DAB og Lejerbo, som hvis den godkendes af øverste myndighed i de to administrationer, vil træde i kraft fra 1. juni 2025. Dette vil få betydning for effektivisering af administrationen.

Frederiksberg Kommune tog redegørelsen til efterretning.

4. FN's Verdensmål i regi af Boligforum – opfølgning på fælles mål og tiltag

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag

FAB har meldt ind, at der gøres en særlig indsats omkring affald i FAB. Det blev aftalt, at FAB v. DAB tager fat i Anne Mette Thorup, hvis det bliver relevant.

Anne Mette træffes på E-mail: anth01@frederiksberg.dk

FAB ønsker, at kommunen bør følge op med hjemmehjælperne omkring deres håndtering af affald i Digterhusene. Der er store mængder af bleer, som ikke pakkes ind, men dumpes i skakten til gene for dem, der skal tømme containerne. FAB foreslår, at der sættes en container til bleer, så hjemmehjælperne ikke bruger de almindelige nedfaldsskakte til at dumpe bleer.

4.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme

Frederiksberg Kommune har en særlig indsats omkring energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme, som vi gerne vil drøfte med de almene boligorganisationer på Frederiksberg. Kontaktperson er Annette L. Pedersen på: anpe71@frederiksberg.dk.

Frederiksberg Kommune vil drøfte indsatsen med administrativ styregruppe, og der vil evt. blive afholdt et årligt arrangement for driftsmedarbejdere.

DAB har en afdeling, der varetager rådgivning til FAB om energieffektivisering.

Konkret har man haft ønske om solceller i Søfronten, hvor kommunen ikke godkendte det, og i Schønbergsgade, hvor det var et problem, at FAB ikke kan sælge el, når der er overskud af el.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Frederiksberg Kommune drøfter med hjemmeplejen om der er udfordringer med arbejdsforhold i Digterhusene.
- Kommunen følger op med FAB omkring affald i Digterhusene og hjemmehjælpens bortskaffelse af affald, bleer mm.

6. Eventuelt

Der var ikke noget til eventuelt.