



# Referat

**Dato:** 26. juni 2024/ HHK  
**Sagsnr:** 03.10.00-G01-1-24  
**By Byggeri og Ejendomme**

## Referat af styringsdialog med Frederiksberg Almennyttige Boligselskab 2024

### *Deltagere Frederiksberg Almennyttige Boligselskab*

Jacob M. Thomsen, formand FAB  
Malene Hjørnet, næstformand FAB  
Anders Haugaard Jørgensen, bestyrelseskonsulent, DAB  
Pia Jeppesen, afdelingschef, DAB  
Matthias Bak Søndergaard, 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

## 1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

### 1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Fokus på vedligeholdelsen, Har skiftet vinduer i alle fem afdelinger.

Dispositionsfonden er i spil til vedligeholdelsen af afdelingerne.

### 1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

#### i) Solceller – Oplæg fra FAB

FAB spurgte til, hvordan Frederiksberg Kommune forholder sig til solceller og arkitektonisk indpasning. Kommuneplan 2021 har et opslag om solceller, der netop beskriver, at de kan passes ind i arkitekturen mange steder.

Der har været overvejet solceller i afdelingen Schönbergsgade. Afdelingen ville imidlertid ikke kunne bruge den strøm de producerede, hvilket giver dårlig økonomi i projektet, som derfor er sat på pause.

Der er renoveringer af vandrør/ stigningstrenger på vej i alle afdelinger.

FAB spurgte til proceduren, hvis det ønskes at lave afdragsfri lån i forbindelse med større renoveringsarbejder. Frederiksberg Kommune beskrev, at det skal der redegøres for, når der indsendes en låneansøgning. For en kortere periode kan det måske godkendes. Det kræver en samlet og konkret vurdering ud fra oplysninger om huslejen, plan for afvikling mm.

En sag om dødsbo i afdelingen Schönbergsgade hænger i skifteretten. FAB spurgte til, om Frederiksberg Kommune kan gøre noget?

### **1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej**

#### **i) Status for Hospitalsgrunden**

Frederiksberg Kommune oplyste, at man regner med at kunne komme i gang med at bygge i 2027 på grunden ved Frederiksberg Hospital, men i etaper, og ikke på hele grunden. Frederiksberg Kommune beholder ejerskabet og overtager grunden trinvist.

Der er vedtaget en udviklingsplan, der lægger vægt på bevaring af de gamle bygninger og træer. Der etableres en række minikvarterer, hvor det ønskes at blande ejerformerne. Der er et mål om, at der skal opføres 25% almene boliger. Der bygges i en anden skala og i mindre enheder. Her kan det måske give mening at anvende delegeret bygherremodel.

### **1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde**

#### **i) Ansøgninger vedrørende væsentlige forandringer sendes til FK**

FAB gjorde opmærksom på, at der havde været syv måneders sagsbehandlingstid for behandling af sagen om elevatorerne i Søfronten. FAB udtrykte ønske om en kortere sagsbehandlingstid, idet beboerne venter på de nye forbedringer, som de har vedtaget og er blevet lovet. Det er dyrt at varetage driften på elevatoren, når det er besluttet, at det skal laves.

Frederiksberg Kommune vil tage sagsbehandlingstiderne og proceduren for sager om væsentlige forandringer og låneoptag op til revision, og vil vende tilbage med forventelige sagsbehandlingstider. Desuden må FAB gerne sende en advisering om at der er en sag på vej i god tid og skrive, hvis sagen haster.

I afdelingen Schönbergsgade skal der skiftes stigstreng og vandrør, Der kommer en ansøgning om låneoptag. Projektet vedrører ikke arkitekturen.

## **2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen**

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

#### **i) Huslejestigninger – oplæg fra FAB**

FAB redegjorde for, at huslejestigningerne i afdelingerne er højere end normalt, fordi der er større udgifter til vedligeholdelse. Der er blandt andet krav om øgede henlæggelser, idet der er store vedligeholdelsesarbejder på vej.

Det er særligt problematisk for pensionisterne, der ikke kan få mere i boligtilskud. Det er også relevant i forhold til den boligsociale anvisning. Når kommunen får et boligtilbud, må det gerne oplyses, at der er en huslejestigning på vej.

Frederiksberg Kommune har gennemgået den kommunale anvisning ud fra talene i den forrige rammeaftale – 2020-2023. FAB har leveret færre boliger, end der burde have været leveret i fh.t. anvisningsaftalerne. Kommunen vil følge anvisningen tæt i den nye rammeaftaleperiode, idet kommunen har behov for boligerne til anvisning.

FAB nævnte problemer med at kommunikere med nogle af de kommunalt anviste beboere f.eks. ved udlejning. Det tager kommunen op med Center for Integration.

Frederiksberg Kommune har 100% anvisning i Digterhusene. Det er ikke handicappede boliger, der kan ikke være kørestole. Det er et problem, hvis der flytter fysiske handicappede ind, der ikke kan bo der.

Der er desuden en konkret sag, som gør at den sociale balance er belastet – FAB har måttet give advarsler og ser et behov for dialog med kommunen om den konkrete situation. Der er kun 20 boliger i Digterhusene. Sagen er også belastende for ejendomsfunktionæren. Der følges særskilt op på dette.

Frederiksberg Kommune har nævnt for administrativ styregruppe, at kommunen gerne vil lave nogle udslusningsboliger, hvor kommunen yder tilskud op til fem år. Beboerne modtager bostøtte, der understøtter dem i at bo, og tilskuddet til boligen kan gøres betinget af at man tager imod bostøtten.

FAB redegjorde for, at der er flere afdelinger, der er meget sårbare, idet de er små. Der er ikke så mange sociale fællesskaber i afdelingerne, der kan støtte op.

### **3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift**

#### **3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

FAB's regnskaber er godkendt i marts måned med henvisning til revisors bemærkning om, at henlæggelser er illikvide. Det skyldes at kursreguleringer kan føres på kontoen for henlæggelser.

### **3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg FAB.**

Frederiksberg Kommune anerkendte, at der ikke er nogen røde afdelinger, og der er ingen afdelinger under 75% effektivitet i FAB. Der er stadig et potentiale, men der er også høstet resultater. Det er en fin redegørelse, der er beskrevet for arbejdet med effektiv drift i årsberetningen.

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

### **4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra FAB - mål og tiltag**

Anne Mette Thorup har været på besøg i alle afdelinger i FAB og har drøftet affaldssorteringen med FABs ejendomsfunktionær Jan Knab Sørensen. Målet er at reducere restaffaldet og sende mindre affald til forbrænding. FAB betaler pr. liter for restaffaldet, så der er også penge at spare.

Det er et problem i FAB, at der er skakte langt de fleste steder. Der skal være en beholder under skakten, og den skal være af en vis størrelse for at affaldet ikke falder ved siden af. Hvis beholderen kun er halvfuld betaler FAB stadig for en fuld container. Derfor er det vanskeligt at reducere betalingen for restaffald, så længe der er skakt. Det giver også beboerne en dårligere motivation for at sortere.

Der er skakte i tre afdelinger. På Howitzvej er der skakte i to opgange ud af fire.

Howitzvej har brug for mere plads til affald. FAB spurte til, om der kan sættes beholdere til affald op i det offentlige rum? FAB skal indsende konkret ansøgning om dette til Frederiksberg Kommune.

FAB vil gerne flytte affaldspladsen ved Søfronten af hensyn til arbejdsmiljø og problemer med, at udefrakommende smider affald i den nuværende affaldsstation. Søfronten har en ret stor restaffaldsmængde på 147 liter. Frederiksberg Kommune behandler gerne en ansøgning om at flytte affaldspladsen.

## **5. Sagsbehandling**

Blev drøftet under pkt. 1.4.

## **6. Aftaler og mål for det kommende år**

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

Frederiksberg Kommune følger op vedrørende dødsbo.

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

Henlæggelsesniveauer drøftes ved næstkommende styringsdialogmøde.