



Dagsorden

Dato: 18. november 2024/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra fsb

Anne Sophie Hansen, direktør for byggeri og drift.

Lars Zaar, driftschef også for Engbakken

Vivi Basballe, Kundechef

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

By- Kultur- og Miljøområdet, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder og koordinator støttet byggeri, referent

Social Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent

Dagsorden for styringsdialog med fsb fredag den 15. november 2024

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Fsb redegjorde for, at effektiviseringer af driften har været på dagsordenen siden 2014, og fortsat med den nye aftale mellem BL, KL og regeringen frem til 2026, hvor der er særligt fokus på energieffektiviseringer.

fsb har arbejdet med udbud af/ og rammeaftaler for indkøb siden 2016. Boligorganisationen har effektiviseret for mere end 100 mio. kr. i perioden.

Ministeriets effektivitetstal udsendes til alle afdelinger.

Siden 2016 har fsb desuden arbejdet med "bygningssdrift i fokus", hvor der laves en grundig tilstandsvurdering, der føder ind i Drifts- og vedligeholdelsesplanen og ligger til grund for niveauet for henlæggelser til vedligehold.

Boligorganisationen arbejder solidarisk med en effektiviseringspulje, en energipulje og en grøn pulje, der yder rentefrie lån til tiltag, der effektiviserer energiforbruget eller til forhåndsundersøgelser af effektiviseringstiltag.

Der arbejdes på, at der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Fsb har således også en pulje til sociale tiltag i boligafdelingerne.

På det boligsociale område, arbejder fsb med økonomisk rådgivning og fastholdelse af beboerne, der kommer i huslejerestance. Beboere, der ikke betaler deres månedlige husleje, får en rykker, og hvis der herefter ikke betales, går man til en ophævelse af lejemålet. Ophævelser håndteres af fsb, og boligorganisationen tilbyder økonomisk rådgivning til lejere, der kommer i restance. Således forebygges udsættelser.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af afdelingen Engbakken

Der er gode henlæggelser og afdelingen er godt vedligeholdt.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

fsb indledte med at bemærke, at boligorganisationen har en stolt og lang tradition for at bygge, og har små 2000 boliger på vej frem mod 2030. fsb bygger bl.a. i Køge, Hillerød, Gentofte og København. Langt de fleste nybyggerier er opført i god kvalitet, også når det er i samarbejde med en privat bygherre. fsb har solid økonomi og arbejdskapital mm til at løfte nybyggerier.

fsb opfører en del ungdomsboligbyggerier, hvor man har fokus på, hvad der fungerer. Således har fsb gennemført to antropologiske undersøgelser i ungdomsboligerne, hvor man har undersøgt brugen af fællesrum, det sociale liv mm. I Engbakken fungerer det store fællesrum centralt i bygningen og ud til en stor terrasse rigtigt godt. Studierummene for enden af hver etage er derimod tomme/ bruges ikke.

fsb arbejder med et first movers koncept, hvor der er nogle beboere, der flytter ind først og som tager initiativ til de første fælles aktiviteter.

Frederiksberg Kommune anerkendte det gode samarbejde med fsbs byggeafdeling om projektet på Fuglebakkevej. Frederiksberg Kommune og fsb har et fælles ønske om god kvalitet i byggeriet. Der er behov for en nærmere drøftelse af, hvordan man understøtter fællesskabet i det nye byggeri, herunder i udlejningen, idet byggeriet jo opføres som "særlige boformer" i henhold til kommuneplanen. Det er et fællesskabshus, og det er også den private bygherres udgangspunkt for byggeriet.

fsb udtrykte tilfredshed med at Frederiksberg Kommune vil nedsætte en arbejdsgruppe, der arbejder med fællesskaber, og fsbs udviklings- og byggechef, Lone Zeeberg vil indgå i gruppen. Fsb synes det passer fint som et tema for arbejdsgruppen at drøfte, om der skal være særlige kriterier for anvisning til bofællesskaber?

Frederiksberg Kommune har på fsbs initiativ besøgt fsbs byggeri Artillerihuset.

Klima- Plan- og boligudvalget har en besigtigelse af Fuglebakkevej den 18.11.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der var ingen aftaler fra 2023 til opfølgning.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Boligorganisationens oplæg med fokus på udfordringer (f.eks. vedrørende beboersammensætning, beboerdemokrati, samarbejde om kommunal anvisning, boligsocial indsats mv.).

De unge i Engbakken har det som udgangspunkt godt, og der er mange sociale aktiviteter i afdelingen.

fsb tog op med kommunen, at nogle af de beboere, kommunen anviser, skaber stor utryghed. Det opleves, at den nuværende anvisning er ved at ødelægge afdelingen. Der er episoder, der håndteres af kampklædte politifolk. Der forekommer narkokriminalitet. Fsb oplyste, at tidligere har de anvist passet fint ind i afdelingen, men at dem, der nu anvises, er der flere udfordringer med. Der er langt flere huslejurykkere, og flere der opsiges. fsb har således måttet udsætte to beboere.

Ud af 124 beboere er der nu 22 beboere (18%), der er anvist fra kommunen og der er anvist 10 inden for det seneste år. fsb spurgte til, hvorfor anvisningsgraden er steget så markant inden for det seneste år.

fsb understregede, at dem der kan anvises til en ungdomsbolig skal være nogen, der snart er parat til uddannelse. Man oplever, at den årlige studiekontrol ikke forløber så gnidningsfrit som den plejer. Fristerne på deadlines overskrides, selv om der gives lange frister. Tidligere var der en langt hurtigere tilbagemelding. fsb har måttet tage skridt til at opsig fem borgere, fordi der ikke kom den nødvendige dokumentation. De fire opsigelser blev annulleret. Men det er ikke en hensigtsmæssig proces.

fsb skal i henhold til deres revision sikre sig, at kriterierne for at opfylde kriterierne for at bo i en ungdomsbolig i hht. lovgivningen stadig er opfyldt. Situationen er, at nogle beboere har boet i Engbakken fra 2017 til 2024 uden at der spores en progression, hvor de er på vej i uddannelse eller arbejde. Her bør det drøftes, om de skal have et andet botilbud, der matcher deres behov. Formuleringerne vedrørende krav om studieaktivitet blev også skærpet i rammeaftalen fra 2020 og frem.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at der opleves en ændret adfærd fra fsb i forbindelse med studiekontrol af anviste borgere. Tidligere er borgernes bolig automatisk blevet forlænget, når kommunen har godkendt forlængelse, men det seneste års tid, har det krævet en mere udførlig beskrivelse. Dette opleves ikke

hos øvrige boligselskaber. Frederiksberg Kommune kan ikke genkende, at anvissningsgraden skulle være steget. Tværtimod er historikken, at kommunen desværre må returnere mange af fsb ungdomsboliger, som er forholdsvis dyre for mange borgere i målgruppen. Der er heller ikke ændret på kriterier for, hvilke borgere, der kan godkendes til. Som udgangspunkt, har Frederiksberg Kommune behov for alle de anviste boliger, man kan få, men der skal både være betalingsevne og et match i øvrigt.

fsb oplever ikke altid, at der er en god dialog om udsatte borgere. F.eks i sager, hvor man forsøger at afværge en udsættelse, kan det være vanskeligt at komme i kontakt med Frederiksberg Kommunes Socialafdeling. I et konkret tilfælde skulle der op mod 20 henvendelser til.

Frederiksberg Kommune bemærker, at det er Socialafdelingens Team for forebyggelse og Afklaring, der er indgangen i kommunen ved udfordringer med udsatte borgere. Frederiksberg Kommunes politik er imidlertid, at uanset, hvem man henvender sig til i kommunen, skal man opleve, at man bliver hjulpet videre. Kommunen drøfter dette og vender tilbage.

fsb har et ønske om, at en kommunal medarbejder medvirker i fraflytningssynet, så kommunen oplever, hvordan lejligheden bliver behandlet. Det har også været nødvendigt at have kontakt med psykiatrien for at få adgang. Frederiksberg Kommune bemærkede, at det vil være godt at vide, om de, der volder problemer, er nogen der har fået bolig i 2024 eller før da.

Der er grundlag for en nærmere drøftelse af ovenstående, hvor Socialafdelingen deltager. Frederiksberg Kommune vender tilbage med nærmere herom.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskabet uden nogen særlige kommentarer. Dog med en bemærkning om, at regnskabet ikke var underskrevet. fsb oplyste, at Engbakkens regnskab er godkendt af fsb's organisationsbestyrelse.

fsb overvejer at flytte ejendomskontoret, der er i en bolig i Engbakken, men det kræver en om-mærkning. Om-mærkning sker i en byggesag og har en omkostning, der har indflydelse på om det kan lade sig gøre.

3.2 Effektiv drift

Frederiksberg Kommune tager fsb's redegørelse under pkt. 1 til efterretning.

fsb vil se på driftens organisering, hvis fsb får en afdeling i naboejendommen.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

fsb giver støtte til biodiversitet som led i den grønne pulje. Engbakken har et grønt areal på taget, hvor der arbejdes med biodiversitet

fsb skrev til affaldskontoret, at man gerne ville nedsætte antal beholdere til en i Engbakken, men fik det svar, at affaldskontoret ikke syntes det var en god idé.

Dette svar vender Frederiksberg Kommune tilbage om, idet hele formålet med projektet i regi af FNs Verdensmål jo netop er at reducere beholderkapaciteten.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Frederiksberg Kommune vender tilbage med nærmere opfølgning vedrørende anvisningen af borgere og deres studieaktivitet.
- Frederiksberg Kommune vender tilbage om beholderkapacitet til affald i Engbakken.
- Frederiksberg Kommune sikrer, at der som led i arbejdsgruppen om nybyggeri, drøftes om der skal være særlige regler for anvisning til bofællesskaber mm.

6. Eventuelt

fsb bemærkede, at den tekniske arbejdsgruppe om udlejning skal drøfte udslusningsboliger, men at fsb har vanskeligt ved at se mulighederne på Engbakken.