



Referat

Dato: 20. september 2024/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra VIBO

Tine Pedersen, udlejningschef VIBO

Tina Kastberg, jurist VIBO

Kaare Andreasen, driftschef VIBO

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef, BBE

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, SSA stab

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BBE (referent)

Referat af styringsdialog med VIBO den 23. august 2024

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

VIBO's nye direktør Carsten Krabbe er tiltrådt den 1. juni 2024.

VIBO redegjorde kort for organisationens overordnede mål og indsatsområder.

VIBO har taget hul på at revidere Målsætnings- og Handlingsprogram 2021 – 2025. VIBO informerede om, at det nye målsætningsprogram vil have et fokus på "Bæredygtighed", der skal indarbejdes i alle aktiviteter. Temaet "Den blandede by" bliver ligeledes en del af det nye målsætningsprogram. VIBO vil gerne bygge flere almene boliger, og gerne sammen med de private udviklere.

Frederiksberg Kommune oplyste, at vi som udgangspunkt stiller krav i alle lokalplaner om 25% almene boliger.

VIBO vil gerne være en del af byudviklingen i de enkelte kommuner, og på Frederiksberg er det særligt på Hospitalsgrunden, VIBO gerne vil bidrage.

Beboerdemokratiet er et vigtigt omdrejningspunkt. Det ønskes at give beboerdemokratiet et løft med udgangspunkt i de specifikke muligheder og udfordringer i de enkelte afdelinger.

Endelig ønsker VIBO et strategisk stærkt samarbejde med kommunen f.eks. i forbindelse med udbud, hvis der er fortætningsindsatser. VIBO har gode erfaringer med at ombygge eksisterende byggeri til noget andet. F.eks. har VIBO ombygget Samuels Kirke, Thorsgade på Nørrebro, til ungdomsboliger.

VIBO orienterede på Frederiksberg Kommunes opfordring om VIBOs beboerapp, hvor beboerne kan tilgå oplysninger om eget lejemål, f.eks. kontaktinformationer, infoskrivelser, indkaldelser og referater fra afdelingsmøder, dokumenter om boligen: husorden, vedligeholdelsesreglement mm. og se huslejen fordelt på udgifter.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

VIBO har fremsendt oversigt over "afdelingernes henlæggelser vedr. vedligeholdelse". Frederiksberg Kommune bemærkede, at afdeling 117 Kgs. Bryghus 1 og 187 Kgs. Bryghus 2 har begrænset opsparring sammenlignet med benchmark. Begge afdelinger har årlige henlæggelser pr. m², der matcher benchmark.

VIBO beskrev, at henlæggelserne sker i henhold til de opdaterede vedligeholdelsesplaner. Der henlægges til vedligeholdelse. Og hvis der er tale om forbedringer, finansieres ved lånoptag.

I afdeling 117 har en større renoveringsopgave vedr. vinduer og tag gjort indhug i henlæggelserne. I afdeling 187 redegjorde VIBO for, at man på sigt vil øge henlæggelserne. Udskiftning af vinduer og tag er lagt ind i 2027-28.

Overordnet set arbejder VIBO på, at der bliver henlagt mere.

VIBO orienterede om de tryghedsvandringer, der foretages som led i bygningsgennemgangen. VIBO's drift går sammen med afdelingsbestyrelsen en runde i området og ser på trygheden. I afdeling 812 Klammergården er der eksempelvis lavet nogle hegn, som bestyrelsen ønskede. Kort sagt bliver der set på, om der er "godt overblik", udsyn og tilstrækkelig belysning i afdelingerne. Generelt er der trygge omgivelser i afdelingerne.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

Der er ikke nogen nybyggerier på vej i Frederiksberg Kommune.

Vedrørende Forhåbningsholms Allé er der lavet et volumenstudie til projektet, som VIBO vil fremsende til Frederiksberg Kommune. Det stykke jord, der har været udlejet, er blevet opsagt og lejeaftalen udløber i foråret 2025.

Frederiksberg Kommunes vurdering er, at de relativt store træer, der står på grunden, giver et grønt udtryk, der spiller sammen med det grønne på den modsatte side af gaden. Der er en særlig varsomhed med at nedlægge grønne områder, perspektivet er snarere at de skal bevares, og derfor vurderes det ikke ligetil at gennemføre et nybyggeri her.

Frederiksberg Kommune efterspørger dog generelt muligheder, hvor der er tilstrækkelige opholdsarealer, og hvor det er muligt at påbygge en ekstra etage eller gennemføre en huludfyldning.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

- 1) Status for synliggørelse af reglerne for kommunal anvisning.

VIBO lægger det ind i boligsystemet, derfra hentes det over til VIBOs hjemmeside, når boligsøgende skriver sig op og under VIBOs afdelinger. Så får man information om ældreboliger, og her kan der linkes til Frederiksberg Kommunes hjemmeside. Det er ikke oppe pt.

Vigtigt, at det kommunikeres ud, at det også er ældre og handicapboliger, og at det også kan være unge med en fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse, der får anvist en bolig.

- 2) Mulighed for at gå videre med huludfyldning Forhåbningsholms Allé

Se pkt. 2.2.

- 3) Ny bolig Vodroffs Tværgade 14 afd. 187

På baggrund af den indledende dialog har VIBO vurderet, at man ikke indsender ansøgning om byggetilladelse. Dels blev projektet væsentligt dyrere, fordi der skal afsættes midler i P-fonden. Dels er der fra beboerside stillet forslag om, at lokalet skal anvendes til sociale aktiviteter. Frederiksberg Kommune er til rådighed for at genoptage en dialog om projektet, hvis det bliver aktuelt.

- 4) Ekstraordinære situationer, der kræver en særlig indsats

Der blev aftalt et separat møde om en særlig indsats i forhold til f.eks. beboerchikanerier, trusler mm. Kommunens borgerrådgiver vil også deltage ved mødet.

VIBO orienterede om proceduren for kommunikation ved en brand i en ejendom: VIBO går ikke ind i detaljerne i en orientering – men laver en infoskrivelse om, at der har været en brand, typisk som et opslag i opgangen. Der er ikke nødvendigvis brandalarmer i opgangene.

VIBO orienterede om proceduren for kommunikation ved skimmel i en lejlighed: Ejendomsmesteren vurderer omfanget. Er det et større omfang, rekvirerer VIBO et firma til at udarbejde en rapport. Derefter følges de vejledninger, som rapporten foreskriver. Skimmel er sjældent et generelt problem i afdelingen, der f.eks. skyldes bygningsmæssige problemer. Oftest viser rapporten, at det er beboeradfærd, der er årsag til skimmel.

5) Redegørelse for særlig lav effektivitet i Klammergården

VIBO orienterede om, at det nyeste effektivitetstal for Klammergården er 79%. Vedrørende konto 110, forsikringer, har VIBO netop haft et udbud og skiftet til et nyt forsikringsselskab, hvor præmien er faldet. Det betyder, at udgiften til forsikringer vil falde for alle afdelinger

Vedrørende konto 117, flytteboliger, er der ifølge VIBO kun brugt 34.000 kr. i afdelingen. Således er der ikke nogen forklaring på, at den konto boner ud.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

VIBO oplever, at der pt. er ro i afdelingerne. Samarbejdet omkring anvisningen fungerer fint.

Vedrørende "Det boligsociale netværk" har det været præget af, at flere af kommunens boligsociale medarbejdere er stoppet, og arbejdet har været sat i bero.

Frederiksberg Kommune oplyste, at der er møde i det boligsociale netværk mandag den 26. august.

Frederiksberg Kommune fremsender indberetning vedrørende data for udlejning og anvisning for 1. halvår. Kommunen vil gerne videreføre aftalen med VIBO om levering af flygtningeboliger, der var tidsbegrænset til juni 2024. Der er pt. leveret en ud af de tre boliger, der er aftalt.

Der er møde i teknikergruppen onsdag den 28. august, hvor dette vil blive drøftet. Desuden vil Frederiksberg Kommune gerne drøfte, om man kan bruge nogle af de anvisningsboliger, kommunen får, som "udslusningsboliger". Her skeles til den aftale BL's 1. Kreds har med Københavns Kommune om udslusningsboliger.

Frederiksberg Kommune spurgte til, om VIBO møder nogle udfordringer i forhold til ungdomsboliger og studietjek. VIBO nævnte, at man laver en årlig studiekontrol i et rul, idet der følges op en gang om måneden. Hvis en borger er kommunalt anvist, skal der som dokumentation for studiekontrollen ligge en handleplan og ske en løbende opfølgning med borgeren fra kommunens side.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har sendt et brev vedrørende afdelingernes regnskaber den 29. januar 2024. Regnskaberne er godkendt uden bemærkninger.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

VIBO har fremsendt "Rapport for Boligforeningen VIBO", der viser udgiftsfordeling, effektivitetstal og udvikling i effektivitet for afdelinger i Boligforeningen VIBO. Effektivitet indgår i drøftelsen med afdelingsbestyrelsen som pkt. på bygningsgennemgangen hvert år.

Hvert fjerde år er der udbud på forsikringer og der er ligeledes udbud på istandsættelse ved fraflytning.

Trappevask bliver ikke sendt i udbud. Der vælges ekstern leverandør i dialog med bestyrelsen, og der tages kun tilbud hjem, hvis det er et ønske fra afdelingsbestyrelsen.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

VIBO har en projektleder for biodiversitet, der er ansat frem til 28. februar 2025.

VIBO informerede om, at alle afdelinger har fået tilbud om at indarbejde mindre biodiversitetsprojekter på udearealerne. Klammegården på Frederiksberg har meldt sig og har fået to arbejdsdage, hvor der bl.a. er blevet plantet hjemmehørende frugttræer og klatreplanter.

VIBO har udarbejdet et biodiversitetskatalog: "Vilde tiltag for biodiversitet og naboskab", som VIBO udleverede til Frederiksberg Kommune.

"Naturvenlige udearealer" er desuden et nyt driftskoncept, udviklet af vild med vilje, hvor VIBO er partner. Driftskonceptet er foreslået til boligafdelingerne. Ingen Frederiksbergafdelinger har endnu taget driftskonceptet op. Det tages med til afdelingsmøderne næste gang, der holdes ordinære afdelingsmøder. Afdeling 187 Kgs. Bryghus har dog tidligere indarbejdet biodiversitet i deres udearealer.

Det er besluttet, at græsklipning og hækklipning tager hensyn til biodiversitet.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Der aftales et særligt møde om, hvad der kan gøres i ekstraordinære situationer, hvor der f.eks. sker chikane af beboere og voldelige episoder.

6. Eventuelt

VIBO spurgte, om Frederiksberg Kommune kan overveje at om-mærke nogle af boligerne i Klammegården til familieboliger eller ungdomsboliger med henblik på at gøre beboersammensætningen både bredere og mere blandet og dermed få lidt mere ro og harmoni i afdelingen. Ommærkning af et vist antal ældreboliger til familieboliger eller ungdomsboliger har VIBO rigtig gode erfaringer med i en ældreboligbebyggelse på Nørrebro.

Der blev orienteret om, at der afholdes et ekstraordinært afdelingsmøde i Klammegården den 3. september. Afdelingsbestyrelsen er gået af, fordi den har fået et mistillidsvotum.