



Referat

Dato: 1. december 2025
Sagsnr: 03.10.00-G01-1-23
By Byggeri og Ejendomme

Deltagere:

Den Frederiksbergske Boligorganisation v. KAB

Kurt Rytter, kundeforfremmer KAB

Rasmus Overgaard, chefkonsulent, drift mm. KAB

Frederiksberg Kommune, By-, Kultur- og Miljøområdet, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, koord. støttet byggeri (referent)

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet var ved en fejl ikke inviteret til mødet.

Referat af styringsdialog med Den Frederiksbergske Boligorganisation

Dato: 24. november 2025

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Det overordnede mål er, at overkomme de økonomiske udfordringer og gøre boligorganisationen og boligafdelingen levedygtig. Ca. 25% af beboerne er almene og 75% er private lejere.

Ejendommene er i dårligere fysisk stand end KAB havde forventet. Det er således et mål, at ejendommenes vedligeholdelsesstand skal bringes op på et rimeligt niveau. Afdelingens økonomi er hæmmet af det forhold, at almindelige driftsudgifter til vedligeholdelse af bygningerne ikke kan lægges på huslejen for de private lejere.

Det er et ønske at få både de private lejere og de almene lejere til at forstå, hvilke økonomiske udfordringer afdelingen har. F.eks. kan afdelingen spare meget ved at nedlægge skakte, men forslaget har mødt modstand i afdelingen.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Det er en stor udfordring, at man ikke har bibeholdt de eksisterende medarbejdere. Det kræver en indsats at etablere en ny robust driftsorganisation med et forholdsvis lille Team.

En varmecentral i Sønderjyllandsgården er udskiftet. De gamle stigstrenger har vanskeligt ved at holde til det ekstra tryk på systemet, og det giver mange reparationer. Der er således behov for at få økonomi til også at udskifte stigstrengene.

Boligselskabet har vanskeligt ved at få Realkreditlån uden kommunal garanti. Der blev aftalt et nyt møde mellem Frederiksberg Kommune og Den Frederiksbergske Boligorganisation, der har fokus på de nødvendige driftsopgaver og mulig finansiering. DFB tager initiativ til dette møde.

DFB sender tal for, hvad henlæggelserne er for de almene beboere pr. m².

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

DFB vil gerne undersøge mulighederne for boligudbygning i afdelingen, idet frasalg af byggeret vil kunne generere nogle midler til vedligeholdelse.

Frederiksberg Kommune ser gerne på dette og bemærker at det er en længerevarende proces, som det kan være fint at få igangsat tidligt.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Den organisatoriske konsolidering følges op løbende og drøftes ved næste styringsdialogmøde. Jf. pkt. 1

Effektiv drift drøftes ved styringsdialogmødet næste år. Jf. pkt. 3.2

Frederiksberg Kommune vender tilbage med kontakt om affaldsgennemgange, biodiversitet samt kontakt vedrørende erhvervslejemål. Fremsendt 6.11.2025.

Frederiksberg Kommune sender et notat om, hvem boligorganisationen kan kontakte, hvis der er boligsociale udfordringer. Fremsendt 6.11.2025.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Der er en afdelingsbestyrelse i afdelingen. Beboerdemokratiet bliver støttet med kurser. Medlemmerne af afdelingsbestyrelsen oplever et pres fra de øvrige beboere, der gør det vanskeligt ved at tage hvervet.

DFB skal fortsat balancere hensynet til de almene lejere og lejerne på private lejekontrakter på en måde, så begge parter føler sig hørt og taget med på råd. Det kræver en ekstra indsats i forhold til dialog og samarbejde med begge parter.

KAB arbejder med at etablere nogle arbejdsgrupper omkring legepladser og andet, der er fælles for alle beboerne i afdelingen.

Boligselskabet har en interimbestyrelse. Det er ønsket snarest muligt at kunne vælge repræsentanter på et repræsentantskabsmøde, der kan vælge en organisationsbestyrelse.

DFB indgår i rammeaftalen om udlejning og kommunal anvisning. Når det er hver fjerde bolig, der går til kommunal anvisning, kan man risikere, at det bliver den

samme bebyggelse ud af de tre bebyggelser, der modtager alle de kommunalt anviste. DFB kontakter Frederiksberg Kommune med et forslag om håndholdt anvisning, der kan håndtere denne udfordring. Der følges internt op.

DFB orienterede om, at det skal drøftes, hvordan kommunen adviseres i udsættelsessager. Det er politiet, der afgør at borgerens ting, bliver smidt ud, hvis det vurderes, at der ikke er noget af værdi. Frederiksberg Kommune følger internt op med Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet om dette.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Økonomien håndteres med henblik på, at den skal være i balance år 2033.

Frederiksberg Kommune har godkendt årsregnskaberne for boligorganisationen og afdelingen med mail af 5. november 2025 med bemærkninger om afdelingens henlæggelser til tab ved fraflytninger.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

Det er vedtaget på afdelingsmødet at lukke skakte i Roskildegården. Det vil bidrage til effektiviseringen af afdelingens drift.

DFB anvender KAB's indkøbsportaler.

Boligselskabet har ikke samdrift med FFB, men afdelingen har ikke en høj bemandingsnormering.

Det kan give mening, at medarbejderne varetager flere driftsopgaver, selv om det vil øge udgifterne til renholdelse og dermed slå ud på effektivitetstallet.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Alt er på plads i forhold til at lukke skakte i Roskildegården.

4.2 Energieffektivisering og forberedelse til lavtemperaturfjernvarme

DFB har rapporter, der har afklaret behovet i forhold til omstilling til lavtemperaturfjernvarme. Dette vil afstedkomme udgifter.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- DFB tager initiativ til et møde om økonomien herunder ønsket om at optage realkreditlån med kommunal garanti.
- DFB sender tal for henlæggelserne for de almene beboere pr. m².
- DFB kontakter Frederiksberg Kommune med et forslag om håndholdt anvisning.

- Frederiksberg Kommune vender tilbage om dialog i udsættelsessager.

6. Eventuelt

En fejl vedr. indmelding af styringsrapporten for 2025 blev løst.