



Referat

Dato: 12. juni 2024/ 20. august 2024/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra Lejerbo Frederiksberg,

Gunnar Sørensen, formand for Lejerbo Frederiksberg og landsformand Lejerbo

Anders Kaare, næstformand Lejerbo Frederiksberg

Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo

Anna Sellebjerg Møller, forvaltningskonsulent, Lejerbo

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA

By- Kultur og Miljøområdet, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, referent

Referat af styringsdialog med Lejerbo mandag den 17. juni 2024

Dagsordenen følger standarddagsorden, der er drøftet med administrativ styregruppe.

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Peter Graus Vej står overfor en meget omfattende renovering, hvor husleje-forhøjelsen er urealiserbar. Lejerbo nævnte, at ved det netop afholdte møde mellem Frederiksberg Kommune og Lejerbo om Peter Graus Vej blev det belyst, at Lejerbo kan tænke flere scenarier for at løse udfordringerne. Lejerbo vil lave nogle volumenstudier af forskellige muligheder.

Frederiksberg Kommune vil gerne have flere almene boliger på grunden, og samtidig bevare de 106 nuværende ældreboliger med en husleje, som beboerne kan betale.

Organisationsbestyrelsen har ansat en boligsocial medarbejder i et år, der skal betjene alle afdelinger i Lejerbo Frederiksberg. Danmarksgården står overfor en

renoveringsopgave, idet der skal skiftes faldstammer og stigstrengene. Der bliver behov for en tæt kontakt med kommunen om dette, så det kan afklares, om der er nogle beboere, der vil blive udfordrede af renoveringsprocessen, herunder om enkelte vil have behov for genhusning.

Efter et år vil den boligsociale indsats blive evalueret. Medarbejderen er koblet på kommunens boligsociale netværk og har haft kontakt til kommunen.

I forhold til den boligsociale indsats blev det nævnt, at Frederiksberg Kommune har besluttet at skære yderligere en halv mio. kr. i budgettet til den boligsociale indsats, hvilket vil reducere enheden til tre medarbejdere. Socialudvalget har ønsket, at det tages op i de nye budgetforhandlinger, om besparelsen i 2025 kan blive tilbagerullet, så der ikke sker nogen reduktion i budgettet i forhold til budget 2024.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Det blev nævnt, at afdeling 279-0 Godthåbsvej henlægger til vedligehold i regi af ejerforeningen. Derfor er der lave henlæggelser på konto 120 (opsparing på 401).

Lejerbo oplyste, at Frederiksberg Kommune nu har fået adgang til granskningen af vedligeholdelsesplanerne. Det er Lejerbos vurdering, at planerne er af svingende kvalitet. Lejerbo indarbejder resultatet af granskningen i vedligeholdelsesplanerne. Bygningernes alder er fremskreden, og selv om der umiddelbart ser ud til at være gode henlæggelser, er der også et stigende behov for renovering.

Der er besluttet en fælles lokalinspektørordning for hele Lejerbo Frederiksberg. Denne beslutning danner baggrund for en budgettvist, som Frederiksberg Kommune skal vurdere.

i) Fremløbstemperatur fjernvarme sænkes, v. Annette Linda Petersen, Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune redegjorde for, at fjernvarmen fremover bliver mere elbaseret, og at det betyder, at der fremføres med en lavere temperatur.

Kommunen foretager en screening af, hvordan man kan forberede ejendommene til lavtemperaturfjernvarme. Her er der særligt fokus på de etstrengede anlæg. Lejerbo oplyste, at deres afdelinger har etstrengede anlæg.

Det skal undersøges, om der er ejendomme, hvor man skal lave en lokal løsning, f.eks. ved at booste og hæve temperaturen lokalt til ejendommen.

HOFOR har meldt ud, at om ti år indføres lavtemperaturfjernvarme i København. Frederiksberg har et blik for, hvad det betyder for ejendommene. Det er en pejling, at en omstilling af dele af fjernvarmenettet kan forventes i 2034.

Lejerbo blev foreslået at deltage i projektet "Grøn omstilling i etageejendomme", hvor der arbejdes med energihandleplaner og hvor der udarbejdes planer for, hvordan ejendommene bliver klar til lavtemperaturfjernvarme.

Lejerbo spurgte til om der kommer et påbud i 2035, hvor beboerdemokratiet siger nej? Det kan man ikke sige noget om, men der er risiko for, at beboerne kommer til at fryse, hvis deres ejendom ikke er omstillet til den lavere fremløbstemperatur.

CTR sænker desuden kravet til den temperatur, der løber ud af bygningen. Det kommer til at koste afdelingerne, hvis der ikke er tilstrækkelig afkøling.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej, oplæg fra boligorganisationen

Lejerbo oplyste, at vinduesudskiftningen på afdeling Sylows Alle er gennemført med et godt resultat og en god proces. Lejerbo vil gerne ombygge døveboligerne på Sylows alle. Projektet er godkendt, og kan snart gå i udbud. Der er lejetab på den bolig, der ikke kan lejes ud. Lejerbo spurgte til, om det er kommunen eller organisationen, der skal dække det? Frederiksberg Kommune vender tilbage om det. Kommunen har ikke længere anvisning til boligerne.

Vinduesudskiftningen i afdelingen på Godthåbsvej ligger hos Frederiksberg Kommune til godkendelse.

Lejerbo vil gerne bygge på Frederiksberg Hospital. Frederiksberg Kommune oplyste, at man går i gang i 2027, hvor kommunen overtager en mindre etape. Der vil blive stillet krav i lokalplaner om mindst 25% almene boliger.

Der er ikke aktuelle projekter vedrørende boligudvikling i eksisterende boligafdelinger.

I det private projekt på Nyelandsvej/ Nordre Fasanvej stilles krav om 25% almene boliger, og Lejerbo gav udtryk for, at de gerne vil deltage som almen part.

Frederiksberg Kommune tilkendegav, at den private part vælger almen part.

Plejecenteret Søndervang – her er to tomme bygninger. Lejerbo tilkendegav, at begge bygninger vil være egnede til at bygge om til ungdomsboliger. Lejerbo vil gerne være med til at bygge et projekt med ungdomsboliger eller familieboliger. Lejerbo har to afdelinger, der ligger i samme karré. Frederiksberg Kommune tager dette til efterretning. Aktuelt er det ikke afklaret, hvad der skal ske med bygningerne.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Lejerbo oplyser, at henlæggelser i Seedorffs Vænge blev hævet til 130 kr. fra 1. oktober 2023. I budget 2024 er de hævet til 157 kr. pr. m² og de øges yderligere. Frederiksberg Kommune anerkender denne udvikling af henlæggelserne.

Lejerbo spørger til, hvorfor nogle boligsøgende siger nej til ældreboligerne på Peter Graus Vej. Svaret er, at de ikke er tidssvarende, de er ikke billige, og der er ikke indkøbsmuligheder i området. Dårlig forbindelse med offentlig transport.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Boliganvisningen til sårbare beboere har stor betydning for den sociale balance i afdelingerne. Lejerbo er bekymret for nedskæringerne i kommunens boligsociale indsats. Det er beboerne i de almene boligorganisationer, der tager den store andel sårbare borgere.

Lejerbo bemærkede, at afdelingerne Peter Graus Vej og Kong Georgs Vej har fået tildelt inflationshjælp, svarende til en måneds gratis husleje i september 2024. Inflationshjælpen er vedtaget af Folketinget og fordeles af Landsbyggefonden”.

Frederiksberg Kommune nævnte, at man vil følge tæt op på rammeaftalen i forhold til, om Frederiksberg Kommune får de boliger, der er aftalt. Kommunen har et stort behov for boligerne. Opfølgningen viser, at Lejerbos andel til kommunal anvisning ligger inden for det, der er beregnet. Frederiksberg Kommune har fået fem ud af de elleve boliger, der er aftalt til Ukrainske flygtninge. Det er boliger til en husleje under 8.000 kr.

Hjemløserereformen betyder, at Frederiksberg Kommune er under et øget pres for hurtigere at kunne tilbyde borgerne egen bolig. Kommunen har fået midler til støttekontaktpersoner, som kan hjælpe borgerne med at bo. Også borgere på botilbud skal ud i egen bolig. Kommunen undersøger mulighederne for udslusningsboliger, hvor kommunen giver et tilskud til huslejen. Det vil der komme mere information om. Der skal følge bostøtte med, og der lægges vægt på, at borgeren tager imod bostøttetilbuddet.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune anførte revisors bemærkning om, at der er afdelinger, der ikke har tilstrækkelige henlæggelser. Hvis værdipapirer falder i kurs kan det blive bogført på henlæggelserne. Men det kan betyde at henlæggelserne ikke er tilstrækkelige, hvis der kommer akutte arbejder.

Lejerbo nævnte at den vedligeholdelsesplan, revisoren ser på, er et år bagud for den vedligeholdelsesplan, der er gældende.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg fra boligorganisationen.

Den fælles lokalinspektørordning er en indsats i forhold til mere effektiv drift. Lejerbo har desuden gennemført udbud på elevator, skadedyr, el og gas, ventilation og køkkener mm, for at sikre gode priser.

Lejerbo har tre røde afdelinger, men umiddelbart er det vanskeligt at vurdere på hvilken baggrund, de er røde. Frederiksberg Kommune har sammenlignet med tvillingeværktøjet for renhold, energi, vedligehold, og det viser ikke denne diskrepans.

Lejerbo nævnte, at det kan handle om, at de socioøkonomiske data slår ud her. Eludgifter har haft udsving.

Frederiksberg Kommune vurderer, at Lejerbo gør en betydelig indsats for at have en effektiv drift. Emnet drøftes igen næste år.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, boligorganisationen om mål og tiltag

Lejerbo gør en indsats for biodiversitet, hvor det giver mening.

Afdelingen Danmarksgården har en erhvervsejendom, som er med i den fælles affaldssortering.

Der har været gennemført forsøg med bedre affaldssortering i afdelingen på Nordre Fasanvej og afdelingen Seedorffs Vænge, men der er ikke endnu målt på resultaterne.

Lejerbo vil bringe videre til afdelingerne, at der kan komme en genbrugskonsulent ud og fortælle beboerne om affaldssortering.

I forhold til skakte nævnte Lejerbo, at arbejdsmiljøet er belastet af, at Lejerbo ikke må salte sliskerne ned til affaldsskaktene.

Der efterlyses piktogrammer på affaldsspandene. Lejerbo spurgte til, om Frederiksberg Kommune har en app, hvor man skanner stregkoden på emballagen, og så giver app'en besked om, hvordan den skal sorteres.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Frederiksberg Kommune vender tilbage vedrørende betaling af husleje for den tomme lejlighed på Sylows Allé.

Lejerbo vender tilbage med flere modeller for udvikling af Peter Graus Vej.

Effektiv drift og røde afdelinger drøftes igen ved næste styringsdialogmøde.

Frederiksberg Kommune vender tilbage til Lejerbo med svar på spørgsmålet om app til affaldssortering.

6. Eventuelt

Det blev aftalt at mødes i afdeling Seedorffs Vænge eller afdeling Sylows Alle næste gang.