



7. oktober 2021/HHK  
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20  
By Byggeri og Ejendomme

## **Referat af styringsdialogmøde med Frederiksberg Forenede Boligselskaber v. KAB 16. september 2021**

### *Deltagere fra Frederiksberg Kommune*

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA  
Ane Kirstine Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA  
Brian Hansen Westerheim, leder af boligteamet BKM  
Christian Stokholm, jurist, boligteamet, BKM  
Mia Makne Schjøth, genbrugskonsulent, BKM  
Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet, BKM (referent)

### *Deltagere fra FFB v. KAB*

Andreas Røpke, chefkonsulent KAB  
Kim Geertsen, Kundechef KAB

## **Referat/ dagsorden**

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

#### **1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen**

De sidste fem år har været kendetegnet ved, at der været mange store og tidskrævende renoveringsstøttesager. Nu er de ved at være afsluttede.

FFB har ændret driftsorganisationen og er gået over til tre store servicecentre. Det er en kulturændring, der tager tid, og som der fortsat er stor opmærksomhed på. Strukturen er nu på plads, og den giver et godt udgangspunkt for at øge kvaliteten af driften og den økonomiske effektivitet. FFB er ikke i mål med effektiviseringen, og det vil være et indsatsområde for de kommende år.

Det boligsociale indsatsområde har også fyldt meget. Der er dialog med Landsbyggefonden om ny mulighed for at fortsætte samarbejdet om helhedsplan for Søndermarken, som forventes at komme på listen over forebyggelsesområder, hvis antal beboere stiger til over 1000. Det boligsociale samarbejde drøftes med Frederiksberg Kommune, herunder indgår FFB i det tværgående boligsociale partnerskab på Frederiksberg.

FFB står over for at udarbejde og vedtage nyt målsætningsprogram. Det forventes, at de politiske mål formuleres i løbet af foråret 2022.

## **1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger**

Solbjerg Have: FFB har tidligere tilkendegivet, at der udestår nogle arbejder, der ikke var indeholdt i helhedsplanen. FFB redegjorde for, at man ønsker at prioritere effektivisering i afdelingen, så Solbjerg Have kan øge opsparingen, og holde huslejen nede.

FFB vurderer at både i Solbjerg Have og Søndermarken er huslejen på et niveau, hvor det har betydning for beboersammensætningen, og hvor nogle boligsøgende vil søge andre boligformer.

FFB redegjorde for det forhold, at KAB's driftssupport har udarbejdet driftsplaner for alle servicecentre og afdelinger samt gennemgang af afdelingernes vedligeholdelsesplaner med sigte på kvalitetssikring af afdelingernes langtidsbudgetter. På den baggrund er henlæggelsesniveauet vurderet.

Langt de fleste af FFB's afdelinger har et passende henlæggelsesniveau. FFB oplyser i styringsrapporten, at "I en håndfuld afdelinger bør henlæggelsesniveauet dog hæves mellem 10-15 % (Havremarken, Finsenshave, Skolevænget samt Thielebo ungdomsboliger) og særligt fokus skal rettes mod afdelingerne Solbjerg Have I og II, Flintholmgård og Duetgården, hvor der vil være tale om stigninger over de 15 %."

FFB oplyser desuden, at "frem mod afdelingsmøderne i august/september måned drøftes med afdelingsbestyrelserne, hvordan det fremtidige nødvendige henlæggelsesniveau sikres."

Frederiksberg Kommune anerkendte dette arbejde, som danner grundlag for, at det sikres, at afdelingerne har det nødvendige henlæggelsesniveau.

Frederiksberg Kommune har bedt FFB om at informere kommunen, hver gang der kommer en henvendelse på ejendomskontoret om skimmelsvamp. FFB beskrev, at der foretages en vurdering i forhold til dette, og FFB meddeler således ikke kommunen om sager, hvor der blot er tale om behov for rengøring. Hvis der er lejligheder med et alvorligt skimmelproblem, orienteres kommunen.

Frederiksberg Kommune tog dette til efterretning.

Frederiksberg Kommune orienterede om den nye procedure ved "væsentlige forandringer, hvor der ud over den juridisk økonomiske sagsbehandling også vil være en mere grundig arkitektonisk sagsbehandling, særligt at sager om renovering af tag og facader. Denne procedure blev drøftet, og der er desuden aftalt et særskilt møde i regi af administrativ styregruppe, hvor der skal drøftes en god procedure for disse sager.

FFB har i styringsrapporten fint redegjort for, hvilke afdelinger, der står over for mindre renoveringer. FFB oplyste ved mødet, at der er flere projekter på vej.

Frederiksberg Kommune bad derfor om en uddybende liste over, hvilke mindre renoveringer/ væsentlige forandringer, der er på vej. Listen må gerne have en angivelse af, hvilke sager, der står over for en snarlig fremlæggelse på et afdelingsmøde.

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

Frederiksberg Forenede Boligselskaber vil gerne indgå i udviklingen af Hospitalsgrunden.

Der planlægges et nyt kvarterhus i Søndermarken, sagen bliver endeligt godkendt af afdelingsmødet i september måned 2021.

Stueetagen i Betty 1 indrettes til et særligt mødested, beskrevet nærmere ved pkt. 2.

FFB vil gerne bygge en 6. blok ved Brevduebanen og evt. byde ind med ungdomsboligprojekt på Frederik den 9'endes plejehjem. Pt. er dette dog på tale til andet formål.

Frederiksberg Kommune tilkendegav, at når der sendes brev vedrørende et og fem års eftersyn, ønskes en samlet tilbagemelding fra FFB, der indeholder et svar vedrørende alle de punkter, der er listet. Frederiksberg Kommune ønsker også at drøfte denne procedure med arbejdsgruppen om væsentlige forandringer ved det aftalte møde i regi af administrativ styregruppe, eller et opfølgende møde.

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

FFB oplyser, at "gældende fra 2022 opstilles for de enkelte afdelinger måltal for afdelingens driftsbudgetter jf. driftsbekendtgørelsens § 13 stk. 6."

## **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.).

FFB og Frederiksberg Kommune har i forbindelse med midtvejsevalueringen af Rammeaftalen 2020-2023 haft et møde om kommunal anvisning og fleksibel udlejning. Stjernen er på regeringens liste over afdelinger med behov for en forebyggende indsats. Sønder-

marken er tæt på at komme med på listen. Frederiksberg Kommune skal se på konsekvenserne af den forventede nye lovgivning om forebyggelsesområder og implementere dette i forhold til kommunal anvisning til Stjernen og evt. Søndermarken.

Den socialt bæredygtige by har to hovedpiller – det ene handler om anvisning og den anden om den boligsociale indsats. FFB arbejder med de boligsociale indsatser, man har erfaring for, virker.

FFB har ansat en ny medarbejder i en ny stilling til at prioritere de afdelinger, der ikke er omfattet af helhedsplan eller partnerskab, til en boligsocial indsats på tværs af FFB.

FFB arbejder med at skabe identitet i Betty Nansens kvarteret, blandt andet med kunst og kultur. Det nye "forsamlingshus" i Betty 1 skal understøtte social bæredygtighed i området. Det skal understøtte inklusion og mangfoldighed, og det skal skabe madfællesskaber, som kan bidrage til at bryde ensomhed og isolation, og kan inspirere til madfællesskaber i andre FFB-afdelinger. Målet er at åbne i sommeren 2022.

Det blev drøftet, at der flere, der siger nej tak, når de får tilbudt en ældrebolig i Solbjerg Have. Der kan være behov for at gøre noget ved trygheden i afdelingen – evt. i samarbejde med områdeudviklingen og den boligsociale indsats. Hvis beboerne oplever utryghedsskabende aktiviteter og adfærd i området, skal de opfordres til at henvende sig til politiet.

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

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

Frederiksberg Kommune påpegede det forhold, at FFB's revisor gentagne gange har anbefalet, "at boligselskabet/ KAB overvejer sine fuldmagtsforhold, så enten kun to personer kan disponere over afdelingernes konto i forening, eller kontoudtogene for likvide beholdninger bliver regelmæssigt gennemgået så besvigelser modvirkes. Det gælder for bestyrelsesmedlemmer, projektmedarbejdere og administrativt personale.

FFB vil bede revisionen om en uddybning af dette forhold, og sende en redegørelse til Frederiksberg Kommune.

FFB bringer midlerne i dispositionsfonden i brug ud fra et mål om, at boligerne skal være velrenoverede.

Med udgangen af 2020 er den disponible dispositionsfond 4.077 kr. pr. lejemålsenhed mod kravet på 5.826 kr. (2021 sats). Afdelingerne indbetaler til dispositionsfonden efter gældende regler til Landsbyggefondens sats er opnået.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til, om FFB administreres på baggrund af KAB's forretningsgange eller om boligselskabet har egne forretningsgange.

FFB oplyste, at driftsmedarbejderne er ansat af FFB og administreres af KAB, og at FFB også har egne forretningsgange.

### **3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål**

Frederiksberg Kommune anerkendte den indsats Frederiksberg Forenede Boligselskaber har foretaget ved at omlægge strukturen for ejendomsdriften, samt ved at få foretaget en gennemgang af vedligeholdelsesplaner samt langtidsbudgetter i alle afdelinger.

Der har været fokus på de store renoveringssager, og nu, hvor disse er ved at være afsluttet, vil der komme øget fokus på driften og effektiviseringen i afdelingerne.

Mål og handlingsplan for effektiv drift skal følges op ved næste styringsdialogmøde.

FFB oplyser, at gældende fra 2022 opstilles for de enkelte afdelinger måltal for afdelingens driftsbudgetter jf. driftsbekendtgørelsens § 13 stk. 6.

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

### **4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag**

FFB stillede spørgsmål ved Frederiksberg Kommunes udmelding om, at kommunen kan opfylde kravene i affaldsbekendtgørelsen om sortering i alle de nye fraktioner.

FFB påpegede særligt det forhold, at der ikke er mulighed for nedgravede containere i Frederiksberg Kommune, og at man derfor må planlægge med affaldsstationer i terræn.

Frederiksberg Kommune orienterede om, at de eneste nye fraktioner i forhold til de nye nationale krav om sortering er mad og drikkekartoner samt tekstiler. Mad- og drikkekartoner vil blive indsamlet sammen med plast. Tekstiler er endnu uafklaret, da de nationale regler ikke er på plads. Det betyder, at konsekvensen for etageejendomme på Frederiksberg er 1) udvidelse af plastordningen med mad- og drikkekartoner (betyder ikke flere beholdere, men evt. lidt højere tømmefrekvens nogle steder) og 2) Nogle steder sker der ikke indsamling af farligt affald i dag. Med de nye nationale regler er det blevet obligatorisk, dvs. alle skal have enten et skab eller en boks til farligt affald på ejendommen. På nationalt plan er det frivilligt, om indsamling af glas sker på ejendommen eller i de offentligt opstillede kuber.

Frederiksberg Kommune undersøger muligheden for at have nedgravede containere som en løsning. Det er en afklaring, der forventes at have et to årigt perspektiv. Der er planlagt et særskilt møde med FFB om dette, lige som Frederiksberg Kommune tilbyder affaldsgennemgange i alle afdelinger, hvor der også screenes for, om det er muligt at etablere nedgravede containere på ejendommen.

FFB redegjorde for tre udfordringer, der opstår, fordi denne afklaring afventes:

- Økonomi – nuværende løsning er dyr. Mange containere i snævre gårde, trækker på det sparsomme friareal.
- Afledte effekter – beboerne vil gerne have deres affaldsgårde lukket med hegn.
- To steder, hvor der bliver gravet på grund af LAR-projekter kunne man have tænkt nedgravede containere ind, når der graves, hvis det var en mulighed.

Frederiksberg Kommune redegjorde for, at der også er problemer med de nedgravede containere:

- De meget større containere betyder, at fejlsortering får større indflydelse. I nogle boligområder er der i forvejen problem med fejlsortering – i dag kan man trække en 600 liter container ud, så er det øvrige affald ikke fejlsorteret
- Restaffald køres i kompressorbiler, restaffaldet kan ikke komprimeres på de biler der henter affald fra nedgravede containere, og således skal der køre flere biler.

## **5. Gensidig orientering**

FFB orienterede om, at beboere i Søndermarken, der har haft gener ved renoveringen, får udbetalt en kompensation. Nogle beboere har ønske om yderligere kompensation. Det vurderer FFB ikke, at der er grundlag for.

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

Mål og handlingsplan for effektiv drift skal drøftes ved næste styringsdialogmøde.

Gældende fra 2022 opstilles for de enkelte afdelinger måltal for afdelingens driftsbudgetter jf. driftsbekendtgørelsens § 13 stk. 6.

FFB sender en uddybende liste over, hvilke mindre renoveringer/ væsentlige forandringer, der er på vej med en angivelse af, hvilke sager, der står over for en snarlig fremlæggelse på et besluttende afdelingsmøde.

På baggrund arbejder FFB for at sikre det fremtidige nødvendige henlæggelsesniveau i de afdelinger, hvor henlæggelsesniveauet er vurderet at være for lavt jf. pkt. 1.2.

FFB påser, at afdelingerne indbetaler til dispositionsfonden, så denne bringes op på det niveau, Landsbyggefonden kræver.

FFB sender en redegørelse vedrørende fuldmagtsforhold til Frederiksberg Kommune.