



# Referat

**Dato:** 29-10-2020

**Sagsnr.:** 03.10.24-G01-1-20

**By, Byggeri og Ejendomme**

## Styringsdialogmøde med fsb den 7. oktober 2020

### ***Deltagere fra fsb***

Formand for organisationsbestyrelsen Steen Søndergaard Thomsen

Direktør Pia Nielsen

Kundechef Vivi Basballe

### ***Deltagere fra Frederiksberg Kommune***

*Fra Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet:*

Leder af boligteam Kenneth Vennekilde

Chefkonsulent Ane Kirstine Kofod Petersen

*Fra By-, Kultur- og Miljøområdet:*

Teamkoordinator Brian Hansen Westerheim

Specialkonsulent Christian Stokholm

## **1. Dagsorden**

Mødet fulgte den udsendte dagsorden.

Brian Hansen Westerheim bød velkommen på Frederiksberg Kommunes vegne. Han oplyste, at han deltager som teamkoordinator for boligteamet i By-, Kultur- og Miljøområdet. Herefter præsenterede mødedeltagerne sig for hinanden.

## **2. Socialt bæredygtig by – status for boligselskabet og fokuspunkter for det kommende år**

Frederiksberg Kommune bemærkede, at boligområdet er et højt prioriteret område for kommunen, men at kommunen dog ikke havde bemærkninger til dette punkt. fsb oplyste, at bemærkningen i styringsrapporten om problemer med anviste beboere sigter til afdelingerne i Københavns Kommune. Der er ikke specielt problemer i afdeling Engbakken, hvor boliganvisningen og samarbejdet med Frederiksberg Kommune fungerer fint. Dette var også kommunens opfattelse.

Desuden nævnte fsb, at hverdagen i afdelingen er præget af en god dialog med de unge beboere, som klarer mange ting selv i en Facebook-gruppe. Både fsb og beboerne er glade for at afholde digitale afdelingsmøder. Det vil være oplagt for de unge at bruge faciliteterne i Bispeengbuen, men det kan være lidt svært i en ny afdeling som Engbakken.

## **3. Boligafdelingens fysiske rammer**

fsb fremhævede, at det er en ny afdeling med en flot bygningsmæssig standard, hvor både fsb og kommunen har fået meget for pengene. Man har også set på afdelingens benchmark-konti for vedligeholdelse, men det er lidt svært at bedømme for så ny en afdeling.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at afdelingens henlæggelser og ejendommens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

## **4. Dokumentationspakke / styringsrapport / årsregnskab**

fsb præciserede, at den fremsendte styringsrapport er præget af, at den retter sig mod Københavns Kommune, hvor mange afdelinger ligger.

Frederiksberg Kommune fandt det positivt, at fsb i sin forretningsstrategi lægger sig op ad FNs verdensmål og har et byggepartnerskab. Kommunen har afsat midler til grundkapital til almene boliger, så et godt projekt med nye almene boliger vil også kunne nyde fremme. fsb svarede hertil, at fsb gerne vil bygge mere, men at byggepartnerskabet dog handler meget om renoveringer af boliger.

fsb tilføjede, at fsb politisk har lagt en strategi frem mod organisationens 100 års dag i 2033. Man har arbejdet intensivt i mange år med at inddrage FNs verdensmål med fokus på en social tilgang og miljø. Man vil gøre det tydeligt i organisationens beslutninger, f.eks. med at håndtere affald, undgå sprøjtegifte og pleje den grønne og vilde natur. Ønsket kommer fra afdelingerne, hvor fsb mærker nye og andre krav fra beboerne.

Disse krav kommer ikke kun fra de yngre beboere, og indsatsen har været integreret i fsb's arbejde længe før FNs beslutning om verdensmålene. Man prøver at forudse forventningerne hos de kommende beboere, både i København og omegnskommunerne.

fsb oplyste også, at fsb i starten af 2021 vil udarbejde en grøn strategi med indsatser, der er målbare. fsb og kommunen var enige om at drøfte denne strategi på det næste styringsdialogmøde.

For afdeling Engbakkens årsregnskab 2019 oplyste Frederiksberg Kommune, at kommunen i brev af 3. august 2020 har godkendt regnskabet, men at kommunen ville spørge på styringsdialogmødet, hvordan fsb forholder sig til afdelingens underskud. Det blev aftalt, at fsb efter mødet vil vende tilbage med et svar.

Efterfølgende har fsb oplyst, at underskuddet afvikles over fem år, da huslejestigningen ved at afvikle over tre år vurderes at kunne give udlejningsproblemer, da lejen ligger forholdsvis højt i forvejen på nybyggede ungdomsboliger. Så lejen er forhøjet fra 1. januar 2021 med 80.000 kr. svarende til 1,3%.

Desuden spurgte Frederiksberg Kommune til de fireårige måltal for afdelingens driftsudgifter, der ikke fremgår af regnskabet. Her svarede fsb, at disse tal er dynamiske tal, men at tallene for afdeling Engbakken, der er en ny afdeling, snart vil falde til gennemsnittet for afdelingerne i Københavnsområdet.

fsb gav tilsagn om at sende kommunen en orientering om metoden og grundlaget for, hvordan måltallene fastsættes, og stillede sig til rådighed for eventuelle yderligere spørgsmål herom.

Til referatet kan fsb efterfølgende orientere om, at effektiviseringsmålet beregnes årligt med udgangspunkt i gennemsnittet for Københavns almene boliger (Københavnergennemsnittet). Dette gælder også Engbakken. Differencen mellem afdelingens nuværende budget og gennemsnittet af de nyeste opdaterede regnskabstal for almene boliger i København er effektiviseringskravet.

Der er opstillet effektiviseringsmål for konto 109, 110, 111, 112, 114, 115, 117, 119 samt 120/121, som regnes sammen til et samlet effektiviseringskrav. Der er således ikke tale om nødvendigvis at finde rum for effektivisering på en specifik konto.

fsb måler i udgifter pr. kvm, og det bevirker, at meget små lejemål, typisk ungdomsboliger, fremstår uforholdsmæssigt dyre i forhold til opgørelser, hvor udgifterne er opgjort pr. lejemål.

fsb har som konsekvens reduceret måltallet for de 10 ungdomsboligafdelinger, herunder Engbakken. Måltallet er således sat til halvdelen af det beløb, der fremstår som afdelingens merudgift i forhold til Københavnergennemsnittet opgjort pr. kvm.

fsb udmelder effektiviseringsmålene i et brev til afdelingsbestyrelsen. I brevet vil afdelingens sidst afsluttede regnskab, afdelingens nuværende budget og Københavnergennemsnittet i tabelform være opstillet over for hinanden, så afdelingens udsving ift. gennemsnittet og forrige år nemt kan sammenlignes. Der er herefter lagt op til en dialog imellem afdelingsbestyrelsen og driftschefen om at finde mulige effektiviseringer.

Det skal bemærkes, at der stilles skærpede effektiviseringskrav til afdelingerne hvert år, fordi Københavnergennemsnittet er faldet i effektiviseringsperioden. Endelig skal det bemærkes, at nogle afdelinger vil ligge lavere end Københavnergennemsnittet. Det betyder dog ikke, at afdelingsbestyrelsen ikke skal drøfte mulige effektiviseringer med driftschefen forud for næste års budget. Organisationsbestyrelsen i fsb har besluttet, at mulige effektiviseringer skal drøftes uanset afdelingens placering ift. Københavnergennemsnittet.

Frederiksberg Kommune udtrykte stor tilfredshed med fsb's grundige notat om effektiv drift, hvor boligorganisationen har reduceret sine driftsudgifter med ca. 105 mio. kr. i forhold til 2014 svarende til 29% i forhold til benchmark. fsb bemærkede, at fsb gør meget for at effektivisere sin drift og er i dialog med afdelingsbestyrelserne herom.

Som eksempler nævnte fsb, at bygningskonstruktører gennemgår alle ejendomme hvert 3. år, så fsb kan planlægge vedligeholdelsen og spare op til nye arbejder ud fra sikre data.

## **5. FNs verdensmål – samarbejde om konkrete mål og tiltag**

Frederiksberg Kommune takkede for fsb's bidrag i arbejdsgruppen for FNs verdensmål i Boligforum og den administrative styregruppe, bl.a. på affaldsområdet. fsb fandt også, at det er et spændende arbejdsområde, hvor man kan gøre en konkret indsats.

fsb oplyste her, at man som noget nyt vil afsætte puljer for, at beboerne i afdelingerne kan vurdere forslag konkret. Eksempler er græsplæners biodiversitet og træer.

## **6. Gensidig orientering**

fsb bemærkede, at man – blandt andet via Boligforum og administrativ styregruppe – føler sig velinformeret om tiltag i Frederiksberg Kommune.

fsb ønskede dog, at parterne i fremtidige projekter grundigt drøfter genhusning af beboerne, for genhusning er en meget dyr foranstaltning. Kommunen svarede hertil, at der er mange hensyn, ligesom der er en udfordring i tidsforskydningen mellem, at et renoveringsprojekt besluttet og arbejderne udføres.

I den forbindelse oplyste fsb, at fsb har genhusningskonsulenter, der ved store arbejder i afdelingerne vurderer de enkelte beboeres behov. En udfordring er også, at renoveringsarbejder nogle gange kan vise sig at være noget andet, end en ejendoms gamle tegninger mv. giver indtryk af ved projektets start. Kommunen var enig i, at kompleksiteten ved genhusninger skal frem.

Frederiksberg Kommune oplyste desuden, at kommunalbestyrelsens sag om boligpolitiske principper ikke som forventet nåede at blive behandlet inden dette styringsdialogmøde, men at

fsb kan følge med i links på kommunens hjemmeside. Sagen skal behandles på et møde i Bolig- og Ejendomsudvalget den 26. oktober 2020.

Der var i øvrigt ikke bemærkninger under dette punkt.

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme Dokumentdato: 9. oktober 2020, j.nr.

03.10.24-G01-1-20

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1, 2000 Frederiksberg.

Telefon: 38214120; E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk); [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)