



Referat

Dato: 24. oktober 2024/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra FFB v. KAB

Pernille Vesterager Neergaard, Kundechef KAB

Thomas Neumann Høgh, driftschef, FFB

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent, SSA stab

By- Kultur- og Miljøområdet, By- Byggeri og Ejendomme, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, referent

Referat af styringsdialog med FFB den 7. oktober 2024

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

FFB kvitterer for et godt samarbejde om det boligsociale og rammeaftalen, og FFB sætter pris på, at kommunen ruller de varslede besparelser på det boligsociale område tilbage og øremærker midler til Stjernen.

Prækvalifikation til den nye helhedsplan for Søndermarken og Stjernen og evt. Solbjerg Have skal være klar til februar. FFB sætter pris på, at der også indgår en repræsentant fra børne og ungeforvaltningen i arbejdet. Landsbyggefondens helhedsplanmidler skal bruges til børn og unge. Frederiksberg Kommune har et skærpet fokus på voksne. Kommunen arbejder på at udarbejde et program for en områdefornyelse ved Nordens Plads og området deromkring. FFB samarbejder også med områdefornyelsen om Solbjerghave.

FFB har haft udskiftning i organisationsbestyrelsen med nye medlemmer på mange poster. Boligorganisationen arbejder med kompetenceudvikling af beboerdemokraterne i både selskab og afdelinger.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

FFB har fremsendt en henlæggelsespolitik samt en statusoversigt over henlæggelser for 2025, hvor flere afdelingers henlæggelser øges betydeligt. Det afspejler, at der er sat yderligere fokus på vedligehold af afdelinger. FFB redegjorde i forlængelse heraf for opfølgningen på henlæggelsespolitikken.

Der er sket opfølgning på henlæggelser i alle afdelinger. Kloakker, tage, varmecentraler mv. skal ind i Drifts- og vedligeholdelsesplanerne. Nogle afdelinger har høje opsparinger, men der holdes fast i det høje henlæggelsesniveau. I fh.t helhedsplaner følges der nu op på de arbejder, der ikke kom med i helhedsplanerne, f.eks. renovering af taget på Tartuhus.

Søndermarken har henlæggelser under 100 kr. pr. m². Det er nu ændret til 176 kr. pr. m². Der er en god opsparring i afdelingen, og nu er der mulighed for at tage fat på nogle af de opgaver, der har været udskudt.

Delehusene har også henlæggelser 100 kr. pr. m². De øges til 225 kr. pr. m².

Frederiksberg Kommune spurgte ind til det forhold, at det fremgår af styringsrapporten, at flere afdelinger har opsparede midler, der er 50% af benchmark, og at der desuden er flere afdelinger, der har en vedligeholdelsesstand, der er "mindre tilfredsstillende" eller "dårlig". FFB redegjorde for, at der er lagt en plan med optrapning, der sikrer, at henlæggelserne når op på benchmark.

I forhold til den ændrede vurdering af afdelingernes vedligeholdelsestilstand, ser man nu på langt flere parametre, skjulte installationer, og kloakker mm.

Det blev nævnt igen, at Solbjerg Have har store problemer med klimaskærmen, altaner og afløb fra disse og at afdelingen bruger mange penge på reparationer.

FFB redegjorde for afdelinger med renoveringsaktiviteter over en mio. kr.:

- Broagerhus, tagrenovering og solceller; faldstammer.
- Finsensgård – renovering af tag, gavl og vinduer igangsat, enstrenget varme, renovering af stigstreng mm.
- Finsenshave – gavl- og tagisolering.
- Thielesbo – vinduesudskiftning i 2025.
- Solbjerghave – bygningservice pilotafdeling, implementerer et nyt bygningsregistreringssystem for alle Solbjerg Haves bygningsdele. Flytter større driftsopgaver fra daglig drift til projektleder, der varetager det.
- Søndermarken – udskifter dørtelefoni og adgangsforhold.
- Skolevænget - stigstreng, varmecentral og hoveddøre.
- Tartuhus – sammenlægger de tre afdelinger til én afdeling. Nyt tag samt opfølgning på helhedsplanen.
- Vinstrupgård – maling af alle trapper og renovering af varmecentral.
- Brevduebanen – mindre renovering af facaderne.

- Betty 1 – Ny stueetage med erhverv, samt byggeskadefondssag tagdækning.
- Lindehaven – følger op på byggeskadefondsansmeldelser.
- Stjernen – solcelleprojektet er godkendt. Udfasning af skraldesuget.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

FFB er optaget af, at sikre flere almene boliger på Frederiksberg gennem enten nybyggeri eller overtagelse/overdragelse, og ser frem til fortsatte drøftelser herom med Frederiksberg Kommune, når det bliver aktuelt.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

- FFB har sendt deres politik for henlæggelser til Frederiksberg Kommune,
- Der er sket opfølgning i fh.t. henlæggelser på styringsdialogmødet. FFB sender opfølgning vedr. henlæggelser til Frederiksberg Kommune.
- Det blev drøftet, at FFB v. KAB skulle indkalde til et møde med Frederiksberg Kommune om effektivisering i afdelinger. Det vurderes ikke nødvendigt.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

FFB er glade for rammeaftalen og værdsætter det daglige samarbejde.

FFB har leveret alle de aftalte boliger i henhold til den særlige aftale mellem BL's 1. Kreds og kommunen om ekstra anvisning til ukrainske flygtninge. Seks boliger er dog blevet tilbagesendt, da de var for dyre for de relevante borgere. Frederiksberg Kommune har modtaget 14 boliger som tilskudsboliger i henhold til særlig aftale mellem FFB og kommunen om levering af i alt 20 tilskudsboliger til hjemløse.

FFB er optaget af at sikre en balanceret beboersammensætning i selskabets afdelinger hvor udfordringer i forhold til udsatte og sårbare beboere håndteres i et tæt samarbejde med Frederiksberg Kommune

FFB bifalder en særlig indsat målrettet forebyggelse af udsættelser som beskrevet i "Det boligsociale katalog" med forventning om de nødvendige kommunale ressourcer til den understøttende og opfølgende indsats er til stede.

Der er fokus på de få der "støjer meget" – trusler mod medarbejdere er der ingen tolerance overfor. Der har været nogle udsættelser. I Finsenshave er der behov for at styrke samarbejdet med kommunen. Har fokus på det i det interne boligsociale arbejde. I Delehusene er der nogle udfordringer med nogle få kommunalt anviste beboere, som formodes at være involveret i kriminalitet. Derudover står nogle af de kommunale anvisningsboliger tomme. Der er behov for

opfølgning med Frederiksberg Kommune Center for integration og gerne sammen med bestyrelsen. I de 40 studieboliger "Duetgården" opleves tiltagende anvisning af borgere, der ikke er under uddannelse.

FFB ser frem til at deltage i arbejdsgruppen om opfølgning på tilskudsboligerne og indsatsen over for anviste hjemløse og udsatte borgere.

FFB har et stærkt ønske om at den nuværende ordning kommunalt tilbud om konfliktmægling udbredes til at omfatte alle almene afdelinger i kommunen

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt boligorganisationens og afdelingernes regnskaber den 19. september og tilslutter sig revisors bemærkninger.

Det er meget få afdelingers regnskaber, der godkendes af afdelingsmøderne. Regnskaberne godkendes som udgangspunkt af organisationsbestyrelsen.

Regnskaberne skal som udgangspunkt indsendes seks måneder efter regnskabsperiodens udløb, og kommunen anmoder om, at de indsendes rettidigt.

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

FFB skriver i årsberetningen, at for 2023 – 2026 er målet, at huslejudviklingen skal "holdes i ro". FFB har desuden fremsendt et notat om effektivisering af FFB's driftsorganisation, hvoraf det fremgår, at der nu er flere boliger pr. medarbejder.

FFB er opmærksomme på at bruge ressourcerne på tværs af de tre driftscentre., FFB udfører "syn af boliger" for Den Frederiksbergske Boligorganisation.

Frederiksberg Kommune anerkender FFB's arbejde med at effektiv drift gennem en optimeret driftsorganisation og arbejdet med at sikre gode henlæggelser.

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 bemærkede, at der har været arbejdsmiljøtilsynsbesøg i tre afdelinger med skakte, og meldingen er, at FFB skal løse de arbejdsmiljøproblemer, der knytter sig til skaktningen. FFB vil gerne have en dialog med Frederiksberg Kommune

om, hvordan man får plads til eksterne affaldsgårde. FFB har med succes nedlagt skaktene i Havremarken, hvor der er etableret et affaldsskur.

Frederiksberg Kommune bemærker, at for gangbesværede og handicappede borgere er det en fordel med skaktene. Der har været en dialog om nedlægelse af affaldsskakte på administrativt styregruppemøde. Se pkt. 5.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Frederiksberg Kommune giver en tilbagemelding i forhold til FFB's ønske om at nedlægge affaldsskakte.

FFB sender opfølgingsrapporten for henlæggelser.