



Referat

Dato: 24-11-2020

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

By, Byggeri og Ejendomme

Styringsdialogmøde med FFB 17. september 2020

Deltagere FFB v. KAB

Kundechef Kim Geertsen

Chefkonsulent Andreas Røpke

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet:

Leder af boligområdet og tværgående koordinering Kenneth Vennekilde

Chefkonsulent Ane Kirstine Kofod Petersen

By-, Miljø- og Kulturområdet:

Teamleder Boligteamet, Brian Hansen Westerheim

Jurist, Specialkonsulent, Christian Stokholm

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Referat/Dagsorden

1. Endelig fastlæggelse af dagsorden for mødet

Mødet fulgte den udsendte dagsorden.

Brian Hansen Westerheim er teamkoordinator for boligteamet i Byudvikling - By, Byggeri og Ejendomme.

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

2.1 Kommunal anvisning og brug af fleksibel udlejning

Anne Kirstine Kofod Petersen bemærkede, at den nyeste oversigt over kommunalt anviste boliger afspejler, at der holdes boliger tilbage til genhusning til Søndermarken. Det er aftalt, at der fra den 21. september påbegyndes en proces med en tæt dialog mellem Frederiksberg Kommune og FFB om boliger til udlejning, således at både behovet for boliger til genhusning og kommunal anvisning tilgodeses bedst muligt.

2.2 Udlejningssituationen

Ingen bemærkninger.

2.3 Flygtningeboliger og særboliger

Ingen bemærkninger.

2.4 Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning, boligsocial indsats og integration

FFB har nævnt i styringsrapporten, at der er flere afdelinger: Broagerhus, Søndermarken, Tartuhus, Finsenshave, Solbjerg Have og Stjernen, som nyder godt af den nuværende boligsociale indsats. Det ønskes at kunne fortsætte en boligsocial indsats i blandt andet disse afdelinger.

Som drøftet på administrativt styregruppemøde bliver den boligsociale indsats håndteret særskilt, og der afholdes et møde med dette fokus i andet regi.

2.5 Beboerdemokratiet

Ingen bemærkninger.

3. Boligafdelingerne, planlagt vedligeholdelse, nybyggeri og reovering m.v.

3.1 Boligafdelingernes fysiske rammer – bygningernes/ fællesarealernes standard og behov for forbedringer og ændringer

Ingen bemærkninger.

3.2 Planer for vedligeholdelse, nybyggeri (Sdr. Fasanvej og Brevduebanen), reovering m.v.

Sdr. Fasanvej – på et møde før sommerferien blev aftalt, at der skal holdes en workshop mellem FFB's arkitekter og repræsentanter fra Frederiksberg Kommune. Det blev aftalt, at FFB v. KAB indkalder til dette møde inden årsskiftet.

FFB vurderer, at de små byggerier som Brevduevanen og Sdr. Fasanvej skal løses med byggepartnerskabet. Ved Brevduebanen ligger nogle store forsyningsledninger, som FFB er opmærksom på.

Registrering af boliger for Betty 2 i Landsbyggefondens database følges op med KAB's projektleder.

Frederiksberg Kommune spurgte til de afdelinger, hvor det i styringsrapporten er nævnt, at vedligeholdelsestilstanden ikke er tilfredsstillende.

FFB redegjorde for, at i forlængelse af ændringer i driftsbekendtgørelsen, hvor vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er forlænget til at være 30 årige, og der skal ske en ekstern uvildig granskning, er det besluttet, at KAB's driftssupport skal gennemgå samtlige afdelinger i Frederiksberg Forenede Boligselskaber. De gennemgås således inden den eksterne granskning, som Landsbyggefondens står for.

Foruden Solbjerg Have har FFB peget på, at Vandværksgården er nedslidt, samt Skolevænget har en mindre tilfredsstillende vedligeholdelsestilstand.

3.3 Et- og femårs gennemgange opfølgning

Blev ikke drøftet.

4. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab

4.1 Styringsrapport – dokumentationspakke

I forhold til renoveringssager har FFB i styringsrapporten nævnt, at man vurderer, at der fremover må sættes større fokus på at tilrettelægge en renovering på en for beboerne hensigtsmæssig måde frem for den for entreprenøren mest rationelle måde. Samtidig ønskes der klare, håndterbare sundhedsmæssige retningslinjer for støj, støv og andre gener, som beboerne må tåle under en renovering.

Ved mødet uddybede FFB v. KAB, at det opleves, at tilsynet i Søndermarken stiller krav, som FFB ikke mødes med i andre renoveringssager. F.eks. at det at montere et toilet karakteriseres som et støvende arbejde. Desuden at alle beboerhenvendelser om skimmel skal indberettes til Frederiksberg Kommune. FFB stillede spørgsmålstejn ved, om Frederiksberg Kommune bør gå så detaljeret ind i tilsynsopgaven.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at kommunen også efterspørger mere klare retningslinjer i forhold til sikkerhed og sundhed, og at man er i dialog med Styrelsen for Patientsikkerhed blandt andet vedrørende spørgsmålene om grænseværdier for miljøfarlige stoffer i byggestøv.

FFB gav udtryk for, at det har voldt problemer, at Frederiksberg Kommune har fremsat nye arkitektoniske myndighedskrav til facaderne på Betty III efter både godkendt lokalplan og byggetilladelse. Det har givet en væsentlig og unødvendig merudgift for projektet.

Frederiksberg Kommune kommenterede, at det er væsentligt, at der sikres nogle klare protokoller fra møderne. Der stilles store krav til det arkitektoniske udtryk på Frederiksberg, og dette følges til dørs hele vejen i processen på et stadigt mere detaljeret niveau.

FFB bemærker i styringsrapporten, at afdelingen Finsens Have (sammen med naboafdelingen Havremarken) er belastet af naboskabet med de kommunale ejendomme, som fremstår nedslidte og ikke velvedligeholdte.

Frederiksberg Kommune arbejder på en større plan for renovering af de kommunale beboelsesejendomme. Der er i det kommunale budget afsat midler til at gennemføre ekstraordinære vedligeholdelsesarbejder, som skal prioriteres i samarbejde med beboernes repræsentanter til gennemførelse i de kommende år.

4.2 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Christian Stokholm nævnte, at Frederiksberg Kommune vil vende tilbage med et brev vedrørende godkendelse af FFB og afdelingernes regnskaber.

I regnskabet mangler de fireårige måltal for afdelingens kommende driftsbudgetter jf. driftsbekendtgørelsens § 13 stk. 6, og det blev aftalt, at de skal fremgå af næste års regnskab.

Regnskaberne bliver som udgangspunkt godkendt af afdelingsbestyrelsen. Kun to afdelinger - Stjernen og Solbjerg Have - afholder et regnskabsmøde, hvor beboerne deltager.

4.3 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

FFB havde inden mødet fremsendt et opdateret notat om effektivisering. FFB gennemfører en meget stor strukturændring, hvor afdelingerne i stedet for at have eget driftskontor nu hører til tre store driftscentre. Der har i efteråret 2019 været gennemført et meget grundigt forløb med evaluering af beboerservice og driftsstruktur. Der arbejdes nu med implementeringen i en løbende dialog med afdelingsbestyrelserne.

Ændringen betyder blandt andet, at FFB nu er gearret til også at kunne drive kommende boligafdelinger fra de tre driftscentre, og dermed vil der på sigt komme en besparelse.

FFB gennemfører omfattende renoveringer, som vil medføre besparelser på drift og vedligehold.

5. FN's Verdensmål – samarbejde om konkrete mål og tiltag

5.1 Affaldshåndtering, effektiv drift, udfordringer og konkrete mål

FFB afventer, at Frederiksberg Kommune foretager et strategivalg i forhold til, hvordan restaffald kan håndteres. FFB har aktuelt et ønske om at lukke skakte af hensyn til arbejdsmiljøet, og det vil give nogle udfordringer i form af at skaffe plads til containere til affald på terræn. Nogle beboere ønsker at få aflukket deres gårdrum, så der ikke kommer nogen og roder i affaldet, hvilket ikke vil understøtte ønsket om at bevare en åben by. FFB har opbakning hos beboerne til at investere i nye løsninger, f.eks. nedgravede løsninger.

Frederiksberg Kommune takkede for, at Andreas Røpke fra KAB har indgået i arbejdsgruppen vedrørende FN's Verdensmål med fokus på affald, som har fungeret i regi af administrativ styregruppe.

By og miljøudvalget har blandt andet på baggrund af boligorganisationernes input besluttet, at der skal foretages en screening af mulighederne og behovet for at anvende nedgravede containere.

5.2 Biodiversitet og giftfri pleje af udearealer

Ingen bemærkninger.

6. Gensidig orientering

6.1 Orientering om arbejdet i Boligforum og andre tværgående fora

Sagen om boligpolitiske principper, som har været drøftet på administrativt styregruppemøde 21. august 2020 kommer for magistraten mandag 21. september 2020.

Sagsfremstillingen kan læses her:

<https://www.frederiksberg.dk/dagsorden-til-moedet-i-magistraten2018-21-den-21-september-2020-kl-1700-i-kommunalbestyrelsens>

6.2 Nyt fra boligorganisationen og afdelingerne

Ingen bemærkninger.