



1. december 2021 / HHK
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20
By, Byggeri og Ejendomme

Referat af Styringsdialogmøde med fsb den 2. november 2021

Deltagere fra fsb

Formand for organisationsbestyrelsen Jean Thierry
Direktør Pia Nielsen
Kundechef Vivi Basballe

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Fra Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet:

Leder af Boligområdet og tværgående koordinering Kenneth Vennekilde
Chefkonsulent Ane Kofod Fleischer

Fra By-, Kultur- og Miljøområdet:

Specialkonsulent, jurist, Christian Stokholm
Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen

Jean Thierry, Bispeparken, er ny formand for fsb siden august 2021. Jean Thierry er også medlem af BL's repræsentantskab for 1. kreds.

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

fsb har vedtaget en forretningsstrategi "fsb på vej" som løber frem til 2033.

- Det er et udgangspunkt, at fsb er en beboerdreven organisation.
- fsb vil gerne være branchens frontløbere og have en stærk grøn profil.
- Helhedsplansprojekter er en betydelig opgave i organisationen
- Der arbejdes med yderligere effektivisering, og afdelingerne kan søge en effektiviseringspulje til analyse/ afklaring af mulige indsatser

fsb har videreudviklet "Grøn strategi" med indsatser, der er målbare. Af den grønne pulje er afsat 4 mio. kr. til at støtte grønne eksempelafdelinger, hvor man gør flere indsatser på en gang.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

fsb har øget henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV) betydeligt. I 2020 var årets henlæggelserne dobbelt så høje som i 2014. fsb har i 2015 - 16 gennemført analyser af afdelingernes PPV-planer og arbejder i dag med 30-årige planer. De øgede og mere retvisende henlæggelser har samtidig aflyst forbrug på konto 115, hvilket afspejler sig som mere effektiv drift.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

fsb vil gerne bygge nyt og vil også gerne bygge på Frederiksberg.

fsb har blandt andet udviklet projektet "Småt og smart" sammen med AAB. Konceptet er kompakt og indrettet, så boligen opleves som en større bolig.

fsb har også erfaring med at bygge seniorbofællesskaber, herunder at facilitere beboerprocesser.

I forhold til miljøfarlige stoffer har fsb foretaget screeninger for radon, PCB og asbest i afdelingerne.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Der er ikke problemer med beboersammensætningen i afdelingen. Det er mærkbart, at der har været arbejdet med langsom indslusning og fokus på at kommunalt anviste beboere vil passe ind i afdelingen.

fsb fører datadrevet studiekontrol, og fsb har ophævet lejemålet for tre beboere, herunder for en, der ulovligt fremlejede sin bolig.

Engbakken har en differentieret husleje.

Frederiksberg Kommune orienterede om det boligsociale netværk på Frederiksberg, hvor fsb også er velkomne til at deltage.

fsb vil gerne holdes orienteret om arbejdet.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

fsb har i forhold til det opsamlede underskud i afdelingen, ladet huslejen stige med 3,6% og forventer at afvikle underskuddet over 5 år.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

Frederiksberg Kommune anerkendte fsb's grundige redegørelse for effektiv drift, som også blev drøftet ved styringsdialogmødet i 2020.

fsb har desuden efter styringsdialogmødet i 2020 sendt en orientering om metoden og grundlaget for, hvordan måltallene for effektiv drift fastsættes.

fsb har sat som mål for afdelingernes driftskonti, at "de enkelte afdelingers driftsudgifter i budget 2022 skal falde til Københavnergennemsnittet. Dette mål blev allerede nået med regnskab 2018. Fra 2014 – 2020 er driftsudgifterne reduceret med 27%.

fsb oplyste i 2020, at man måler i udgifter pr. m², 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 en konsekvens heraf reduceret måltallet for de 10 ungdomsboligboligafdelinger, herunder Engbakken. Måltallet er således sat til halvdelen af det beløb, der fremstår som afdelingens merudgift i forhold til Københavnergennemsnittet opgjort pr. m².

Indkøb: fsb har siden 2014 arbejdet med en indkøbsstrategi for varer og tjenesteydelser, som anvendes af alle afdelinger. Udbud af varer og tjenesteydelser har medført en besparelse på 61 mio. kr. for afdelingerne.

Energi: fsb har udarbejdet et katalog over energieffektiviseringer. Desuden har afdelingerne mulighed for at låne af fsb's energipulje til investeringer i energieffektivitet.

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

Frederiksberg Kommune sætter stor pris på, at fsbs konsulent for miljø og energi bidrager med sin store ekspertise i arbejdet med FN's Verdensmål, der har fokus på affald og biodiversitet. Engbakken har fine tal på affaldsområdet.

5. Aftaler for det kommende år

Ingen særlige aftaler.

6. Eventuelt

Frederiksberg Kommune orienterede om, at på administrativt styregruppemøde 18. november vil kommunen orientere om skybrudssikring og håndtering af regnvand.