



7.12.2021/ HHK
Sagsnummer: 03.10.24-G01-1-20
By, Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialogmøde med VIBO 1. september 2021

Deltagere

Henrik Nielsen, vicedirektør
Kåre Andresen, Driftschef
Klaus Freddi Juelshøj, byggechef
Tina Kastberg, jurist
Tine Pedersen, udlejningschef

Deltagere Frederiksberg Kommune

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben Sosial Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet, SSA
Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering SSA
Brian Hansen Westerheim, leder af boligteamet Byudvikling, By Kultur og Miljøområdet, BKM
Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent, boligteamet Byudvikling, BK
Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet Byudvikling, BKM

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

VIBO's repræsentantskab har vedtaget et målsætningsprogram for 2021 – 2025. Der arbejdes på at udvikle handleplaner til udmøntning af målsætningsprogrammet.

VIBO sender målsætningsprogrammet til Frederiksberg Kommune.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Vedrørende Afdeling 117 Kgs. Bryghus var der forberedt en helhedsplan, men udgiften til opretningsarbejderne var under 10% af ejendommens værdi. Derfor er arbejderne i stedet lagt ind i langtidsplanen, og der gennemføres en vindues- og tagrenovering, som der har været dialog om med tilsynet i Frederiksberg Kom-

mune i hht §28 i Almenboligloven. VIBO oplyste, at der som led i driften gennemføres løbende udbedring/ renovering af gulve i badeværelser, hvor der er utætte vådrumsmembraner.

VIBO får foretaget ekstern granskning af langtidsplanerne (drift og vedligeholdelsesplanerne) for afdelingerne. Data vil blive tilgængelige via Landsbyggefondens nye database DCAB, Det centrale almene bygningsregister.

Frederiksberg Kommune spurgte til det forhold, at det af styringsrapporten for afdeling 187 Kgs. Bryghus med 153 boliger fremgår, at der henlægges 144,95 kr. pr. m². Sammenlignes med tilsvarende afdelinger ved hjælp af Landsbyggefondens tvillingeværktøj ligger henlæggelserne i lignende afdelinger på over 200 kr. pr. m². Samlede henlæggelser udgør 32.228 kr. pr. bolig (svarende til 483,6 kr. pr. m²), hvor benchmark er 36.722 kr.pr. bolig (svarende til 556,1 kr. pr. m²).

VIBO vurderer, at henlæggelserne svarer til det behov, der er i langtidsplanen, men idet, langtidsplanen får et længerevarende sigte på 25 år og snart 30 år, kan der blive behov for justeringer.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej, oplæg fra boligorganisationen

Frederiksberg Kommune orienterede om, at der gennemføres en mere uddybende behandling af sager om såkaldt væsentlige forandringer i henhold til § 28 i Lov om Almene Boliger. Det blev drøftet at det er mest hensigtsmæssigt at have denne dialog, inden projektet fremlægges på besluttende beboermøde. Det er i tråd med det oplæg til procedure, Frederiksberg Kommune skal drøfte med boligorganisationerne i den arbejdsgruppe, der er nedsat i regi af administrativ styregruppe.

VIBO bygger meget gerne nyt og nævnte i den forbindelse, at Frederiksberg Kommunes krav til arkitekturen bør komme tidligt i processen, og at det kan være en udfordring at løfte disse høje krav inden for rammebeløbet.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Ingen bemærkninger.

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.).

Generelt er der ganske få fraflytninger i VIBOs afdelinger på Frederiksberg og mange års ventetid på en bolig.

Det blev foreslået af VIBO, at Frederiksberg Kommune i forbindelse med anvisning af borger til en bolig til en ældreboligafdeling, mundtligt og skriftligt informerer borger om hvad det vil sige at flytte i en ældreboligafdeling. Frederiksberg Kommune tilkendegav, at borgere ikke får særskilt mundtlig orientering om forholdene i en ældre- og handicapbolig. Til gengæld er hjemmesiden ved at blive opdateret for borgere, der søger ældre- og handicapboliger. Bl.a. gøres det mere tydeligt, at boligerne bebos af både ældre og/eller handicappede borgere.

Frederiksberg Kommune udtrykte tilfredshed med at VIBO deltager i det boligso- ciale netværk i Frederiksberg Kommune. Kommunen har netop ansat en bolig- social netværksmedarbejder, der evt. også vil kunne bidrage til en konkret ind- sats i en boligafdeling.

VIBO orienterede om, at VIBO i forbindelse med behandling af husordenssager, informere beboerne om at de har mulighed for at kontakte Åben Rådgivning Cen- ter for Konfliktløsning, som er et anonymt og et gratis tilbud.

VIBO skal rette bekymringshenvendelser til Socialafdelingens modtageteam på telefon: 38 21 30 70 eller pr. e-mail: soc.tfa@frederiksberg.dk.

Frederiksberg Kommune sender vejledning om, hvortil henvendelser skal stiles, til Tine Pedersen.

VIBO orienterede om at der pt. er "ro" på klagesager men at det fortsat er de "gamle" gengangere og beboere som er kommunal anvist og som har boet i en afdeling i flere år, som der kan være klager og andre udfordringer over.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune følger op med et særskilt brev vedrørende regnska- berne.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg fra bo- ligorganisationen.

Frederiksberg Kommune udtrykte stor tilfredshed med VIBOs grundige indsats omkring effektiv drift, som er beskrevet i VIBOs årsberetning 2020 samt VIBOs redegørelse for de fire-årige budgetterede måltal i årsberetningen.

VIBO har i årsberetningen blandt andet oplyst følgende:

”Ud fra den afsluttende benchmarkanalyse-rapport modtaget fra effektivitetsenheden i februar 2020 (en enhed under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen som skal fremme effektiviteten i den almene sektor) har VIBO udarbejdet en oversigt over udgiftsniveau for samtlige afdelinger opgjort på kontoniveau med muligt besparelsespotentiale på de konti, som effektivitetsenheden måler på. Sideløbende er der foretaget analyser på kontoniveau med tilsvarende afdelinger ud fra Landsbyggefondens tvillingværktøj.”

”Benchmarkanalyserne er gennemgået med VIBOs driftskontorer samt med afdelingsbestyrelserne i forbindelse med årgennemgange i afdelingerne. Der arbejdes med en målsætning om, at udgiftsniveauet så vidt muligt styres hen imod gennemsnitsprinsniveauet for Region Hovedstaden og/eller den pågældende kommune.”

”Der har i perioden 2019-2020 været særligt fokus på afdelingernes konti 110 og 114. Her har der ud fra benchmarkanalyserne været udarbejdet tiltag, som på sigt kan opnå besparelser og jævn huslejeudvikling bl.a. gennem mulighed for øget samdrift og arbejdskoordinering samt afklaring af beboerserviceniveau.”

Desuden oplyser VIBO, at:

- Der er udarbejdet handleplaner for røde afdelinger med baggrund i effektivitetstal.
- På tværs af afdelingerne er der gennemført udbud af lovpligtig service på elevatorer og servicegennemgang af vinduer.
- Der er implementeret LED belysning på udearealer og kældre i afdelingerne.
- Renovationen gennemgås med henblik på effektiviseringer.
- Afdelingerne indgår i indkøbsaftaler

Der har været udbud af forsikringsydelser

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 kom med en begrundet opfordring til VIBO om at drifte uden brug af giftige ukrudtsmidler. Dette af hensyn til grundvandet, idet Frederiksberg Kommune indvinder drikkevand fra grundvandet. VIBO er den eneste boligorganisation på Frederiksberg, der drifter med brug af gift.

VIBO vil drøfte i afdelingerne i forbindelse med bygningsgennemgangene og med bestyrelserne, om det kan godkendes, at udearealerne drives giffrit.

VIBO indgår i samarbejdet om FN's Verdensmål, affald og biodiversitet i regi af Boligforum.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Henlæggelser i afdeling 187 følges op ved styringsdialogmødet i 2022.

Status for giffri pleje drøftes igen ved styringsdialogmødet i 2021.

Frederiksberg Kommune sender vejledning om, hvortil henvendelser vedrørende nabokonflikter skal stiles, til Tine Pedersen, VIBO.

VIBO sender målsætningsprogrammet til Frederiksberg Kommune.

6. Eventuelt

VIBO oplyste, at en beboer i VIBO, afdeling 117, har indsendt en klagesag til Frederiksberg Kommunes borgmester vedrørende det forhold, at der ikke afholdes møder i ejerlejlighedsforeningen. VIBO har gjort opmærksom på dette forhold på styringsdialogmødet i 2015.