



7. juli 2021 / rev. 3. september 2021 HHK
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20
By, Byggeri og Ejendomme

Referat af Styringsdialogmøde med Lejerbo den 24. juni 2021

Deltagere fra Lejerbo Frederiksberg og Lejerbo

Anders Kaare, næstformand Lejerbo Frederiksberg, formand for Seedorffs Vænge
Jeannette Mosegaard Larsen, forretningsfører, Lejerbo
Anna Sellebjerg Møller, forvaltningskonsulent, Lejerbo

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA
Ane Kirstine Kofoed Pedersen, chefkonsulent, staben SSA
Brian Hansen Westerheim, leder af boligteamet BKM
Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet, BKM (referent)

Referat / dagsorden

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på de følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Det boligsociale område har prioritering det kommende år. Der er udfordringer med mange udsatte og sårbare beboere i lejemålene. Lejerbo vil gerne rumme de sårbare beboere, men det er vigtigt, at de får den støtte, de har brug for. Beboerdemokraterne ønsker, at de selv kan have en hotline til FK, da det er dem, der oplever udfordringerne, når de opstår. Ideelt set en hotline døgnet rundt.

Desuden prioriteres nybyggeri. Det beskrives nærmere under 1.3.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Granskning af vedligeholdelsesplanerne forventes gennemført inden for de næste seks måneder. Lejerbo udarbejder 30-årige vedligeholdelsesplaner. Der er enkelte afdelinger, som kun lige har balance i vedligeholdelsesbudgettet.

Der er revisionsbemærkning om afdeling 276-0, Sylows Alle i 2020/2021; afdeling 444-0, Kong Georgs Vej i 2020/2021 og afdeling 450-0, Peter Graus Vej i 2021/2022. Det vil være nødvendigt med delvis ekstern finansiering af vedligeholdelsen / fornyelsen, oplyser Lejerbo.

På Kong Georgs Vej ønskes det at udskifte køkkener.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til afdelingen Seedorffs Vænge, hvor der kun henlægges 106 kr. pr. m², og hvor opsparingen er på 26.672 kr. pr. bolig, mens benchmark er 41.579 kr. pr. bolig. Lejerbo oplyste, at Seedorffs Vænge er meget vel vedligeholdt, og at henlæggelserne vurderes at være tilstrækkelige.

På Peter Graus Vej er det ikke vurderet, at der er en kritisk vedligeholdelsestilstand, skønt det undersøges, om der skal udvikles en helhedsplan. Tagudskiftningen ligger i DV-planen, men forventes finansieret af nybyggeriet. Således vurderes henlæggelserne også her at være tilstrækkelige.

Lejerbo oplyste, at elevatorrenoveringen i Danmarksgården er i gang og forløber planmæssigt. Renoveringen af to af afdelingens ti elevatorer er blevet fremrykket ift. tidsplanen. Renoveringen forventes færdig i alle opgange før sommeren 2022.

Lejerbo oplyste desuden, at der indtænkes vandbesparende foranstaltninger og vandmålere ind i projekterne, når der renoveres badeværelser og stigsstreng mv.

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

Frederiksberg Kommune bad Lejerbo om at vende tilbage inden for kort tid med en beskrivelse af renoveringsbehovet på Peter Graus Vej og en afklaring af behovet for evt. at gennemføre projektet med støtte fra LBF. Der er givet skema A tilsagn til nybyggeriet med frist for skema B ultimo august. Frederiksberg Kommune ønsker, at der er fremdrift i sagen.

Lejerbo undersøger mulighederne for boligtilvækst med to ekstra opgange med ca. 20-25 boliger i afdelingen Seedorffs Vænge. Lejerbo vurderer, at der er behov for både små to-værelsesboliger og større fem-værelsesboliger. Organisationsbestyrelsen har bevilget midler til at få udarbejdet tegninger, og pt. er Region Hovedstaden ved at udarbejde en forureningsundersøgelse. Det forventes, at man kan præsentere beboerne for et forslag i efteråret 2021.

Frederiksberg Kommune tilkendegav, at et sådant projekt taler meget fint ind i målene i den nye boligpolitik om at understøtte den blandede by og etablere boliger for enhver pengepung samt flere større familieboliger. Det vil dog være en politisk beslutning, om der skal bygges nye boliger, og her vil der blandt andet blive lagt vægt på, at det nye byggeri også arkitektonisk og bymæssigt bidrager positivt til byen.

Den netop vedtagne kommuneplan har ændrede P-krav, krav til boligstørrelser mv.

Der er væsentlige forandringer på vej i følgende afdelinger:

- Afdelingen Sylows Alle - vinduesudskiftning ind mod gården.
- Afdelingen på Godthåbsvej - vinduesudskiftning

Frederiksberg Kommune har fremadrettet et øget fokus på at der ved "væsentlige forandringer" i henhold til Almenboliglovens § 28, er et øget fokus på henholdsvis de arkitektoniske forhold og de energi- og miljømæssige forhold. Frederiksberg Kommune sender en opfølgende mail til Lejerbo om, hvilke dokumenter der skal indsendes som grundlag for kommunens vurdering af disse forhold.

Afdelingen på Nordre Fasanvej er ved at etablere en aftale om kollektiv råderet på badeværelser. Lejerbo vender tilbage til Frederiksberg Kommune om det.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Om-mærkning – Lejerbo har kontakt med Landsbyggefonden om om-mærkningen. Døveboligerne står fortsat som familieboliger, og det drøftes mellem Lejerbo og Frederiksberg Kommune, om der skal ske en om-mærkning af disse.

Alle flygtningeboliger og særboliger er leveret i henhold til rammeaftalen.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

I forlængelse af pkt. 1.1, understregede Lejerbo, at det er vigtigt, at der bliver taget hånd om de sårbare beboere, så de kan rummes i afdelingerne. Der er også en del beboere med sproglige vanskeligheder.

Frederiksberg Kommune har i forbindelse med samarbejdet i det boligsociale netværk, hvor også Lejerbo deltager, udarbejdet en procedure til boligorganisationerne for henvendelser til kommunen vedrørende borgere med problematisk adfærd. Henvendelse skal ske til modtageteamet i Socialafdelingen, både vedr. anviste borgere og ikke anviste.

I ældre og handicapboliger kan det give udfordringer, når der kommer en børnefamilie ind. Dette gælder særligt i afdelingen Peter Graus Vej

Der ligger en tidligere bevilling fra Lejerbos organisationsbestyrelse til en boligsocial medarbejder til ældreboligerne, som ikke er kommet i spil. Det vil man se på igen.

Lejerbo udarbejder ikke informationsmaterialer på andre sprog. Har dog gjort det i områder med boligsociale indsatser. BL's materialer om at bo alment er på forskellige sprog.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune vender tilbage om regnskabet for Lejerbo Frederiksberg.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

Lejerbo oplyste, at man undersøger mulighederne for energibesparelser. Effektiviseringer gennemføres, hvis det er til glæde for beboerne. Konto 114, renholdelse, som bl.a. indeholder løn til ejendomsfunktionærer, er således ikke en konto, der vil blive justeret meget. Afdelingerne ønsker at bibeholde det nuværende serviceniveau.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at der er en del røde afdelinger blandt Lejerbos afdelinger. Derfor beder kommunen om:

- at effektivitet er et tema i årsberetningen
- at der sættes fireårige mål for udviklingen i hver afdelings driftsudgifter i den kommende 4-års periode.
- At der udarbejdes handleplaner i forhold til de fireårige udgiftsmål.

De fireårige udgiftsmål er beskrevet i bekendtgørelse om drift af almene boliger:

§ 13. Boligorganisationens bestyrelse skal påse, at boligorganisationen udøver god økonomistyring og egenkontrol samt løbende fremmer kvalitet og effektivitet under hensyn til almenboliglovens formål og målsætninger.

Stk. 6. Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1.

§ 73. I tilslutning til regnskabet afgiver den almene boligorganisationens bestyrelse en årsberetning, hvori nærmere redegøres for den økonomiske udvikling samt den udøvede økonomistyring og egenkontrol i boligorganisationen og dens afdelinger i regnskabsåret. Herunder redegøres for:

4) De fastsatte 4-årige mål for hver afdelings samlede driftsudgifter, jf. § 13, stk. 6."

I forlængelsen af den nye aftale om effektivisering mellem ministeriet, BL og KL, vil handleplaner nu blive indarbejdet i styringsrapporten.

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

Lejerbo Frederiksberg deltager i projektet om at reducere mængden af restaffald, og deltager ved koordinationsgruppens møde i august måned.

Lejerbo oplyste, at afdelingerne på Nordre Fasanvej og Seedorffs Vænge har bygget et nyt affaldsskur. Der ønskes to afhentninger om ugen, da der ikke er plads til affaldet. Frederiksberg Kommune følger op på dette.

Der er behov for mere information om affaldssortering og en beboervejledning i form af gode foldere.

Lejerbo Frederiksberg har giftfri haver over alt. Man har hentet nogle frøposer "Frederiksberg Engblanding" ved kommunen, der er strøet ud. Der er et ønske om at arbejde med at øge biodiversiteten.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Det blev aftalt, at effektivitet vil indgå som et tema i årsberetningen, både overordnet og med en beskrivelse af indsatsen i afdelingerne med fokus på røde og gerne også de gule afdelinger.

Det blev aftalt, at Lejerbo arbejder på at få indarbejdet de fireårige mål for udviklingen i hver afdelings driftsudgifter i den kommende 4-års periode, som beskrevet i driftsbekendtgørelsen – se nærmere under pkt. 3.2

Nybyggeriet på Peter Graus Vej skal have fremdrift. Lejerbo sender primo september et oplæg vedrørende plan for finansiering og gennemførelse af projektet.

Der skal være et øget fokus på det boligsociale område og en god kontakt til Frederiksberg Kommune om sårbare beboere.

Frederiksberg Kommune sender en procedure for kontakten til kommunen om borgerne med særlige behov.

Frederiksberg Kommune sender desuden et referat til administrativ styregruppe fra netværksmødet i det boligsociale netværk på Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune undersøger mulighederne omkring afhentning af affald i Seedorffs Vænge og vender tilbage til Lejerbo om dette.

6. Eventuelt

Lejerbo vil understøtte og motivere til boligrotation, så beboerne har den rette bolig til den rette livsfase.

Desværre er det ikke muligt med trepartsbytte.