



## Referat af styringsdialogmøde med fsb 2018

**Mødedato:** 4. december 2018 på Frederiksberg Rådhus.

### **Fra fsb deltog**

Steen Søndergaard, formand for fsb  
Pia Nielsen, Direktør drift byg og jura  
Vivi Basballe, Kundechef

### **Fra Frederiksberg Kommune deltog:**

*Social- Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet:*

Leder af boligteam og tværgående koordinering Morten Stelling;  
Specialkonsulent Ane Kirstine Kofod Petersen.

*By- Kultur- og Miljøområdet:*

Enhedschef Pernille Birk Morgen,  
Jurist Birgit Garval  
Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent);

### **Referat/ Dagsorden**

- 1. Endelig fastlæggelse af dagsorden for mødet**
- 2. fsb – præsentation af boligorganisationen og fsb's forventninger til samarbejdet inden for rammen af styringsdialogmøderne.**
  - Fsb har én afdeling på Frederiksberg, Engbakken, som har været i drift i et år.
  - fsb blev oprettet i 1933 og har flere byggerier, som daterer helt tilbage til 1933 – og desuden mange meget fine bevaringsværdige bebyggelser. fsb har gennem årene bidraget i udviklingen af København og har også købt gamle byfornyeede ejendomme.
  - fsb er specialister i at opføre ungdomsboliger; har opført flere nye afdelinger i København, og har gode erfaringer med at initiere et godt naboskab blandt de unge, bl.a. med brug af First-movers, der hjælper de nye beboere med at falde til.
  - fsb lægger vægt på god ejendomsdrift, og har blandt andet udviklet driftsværktøjet E-drift til EG-Bolig, som nu indgår i samarbejdet mellem 10 store almene boligorganisationer om udvikling af EG-Bolig.

- fsb er kendetegnet ved et udstrakt beboerdemokrati, hvor mange beslutninger delegeres til afdelingsmødet, og hvor afdelingsbestyrelserne tager aktivt del i arbejdet med at tilrettelægge driften af afdelingen.

### **3. Socialt bæredygtig by – status for boligselskabet og afdelingerne og fokuspunkter for det kommende år**

#### **3.1 Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning**

fsb vurderer, at Frederiksberg Kommunes anvisning af beboere er forløbet uproblematisk. Frederiksberg Kommune får hver anden bolig til anvisning, indtil 25% anvisning er opnået. Der har været samarbejde i forhold til udsættelser på grund af manglende betalinger jf. pkt. 3.4.

#### **3.2 Boligsocial indsats og integration**

#### **3.3 Brug af fleksibel udlejning**

#### **3.4 Udlejningssituationen**

Juli 2017 flyttede beboerne ind i Engbakken, som har en meget lav fraflytningsprocent sammenlignet med andre ungdomsboligafdelinger. Der har også i Engbakken været Firstmovere, som blandt andet har bidraget til at tage godt imod de beboere, der får anvist en bolig via Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune sender en gang imellem en bolig tilbage, hvis huslejen vurderes at være for høj for de borgere, som kan komme i betragtning. fsb gav udtryk for, at det netop er en vigtig vurdering: Har borgeren råd til at bo i Engbakken?

fsb har en proaktiv indsats i forhold til beboere, der er i restance med huslejebetalingen. Der sendes tidligt rykkere, og fsb arbejder med at forebygge at beboeres lejekontrakter bliver ophævet. I Engbakken er to lejekontrakter imidlertid blevet ophævet. Der har været fokus på, at beboerne ikke sendes videre med en stor gæld, og derfor er der taget hurtigt affære i samarbejde med Frederiksberg Kommune.

#### **3.5 Beboerdemokratiet**

Det har betydning for de unge at indgå i beboerdemokratiet, hvor det er dem selv, der beslutter huslejen. De unge har bl.a. været med til at vælge farver, møbler og aptering i fællesrummene. Fsb vurderer, at det fungerer godt, at fællesrummene ligger i stuen og, at de ligger ved siden af vaskeriet. De fælles tagterrasser er godt vindafskærmede og bliver brugt af beboerne.

Der afholdes digitale afdelingsmøder i Engbakken, og det er fsb's erfaring, at digital afstemning generelt fungerer godt i ungdomsboligafdelinger. Der var over 50% deltagelse på det stiftende afdelingsmøde.

Afdelingen har desuden en lukket gruppe på facebook, og det er fsb's vurdering, at det bidrager til at understøtte fællesskabet på en fin måde.

Det kan være relevant at beskrive casen om, hvordan det fungerer med first-movers i afdelingen og samarbejdet med Frederiksberg Kommune om anvisning.

#### **4. Status for aftaler om anvisning af boliger til flygtninge**

##### **4.1 Status vedrørende etablering af nye almene boliger til flygtninge.**

fsb er ikke med i aftalen. Men der er blevet anvist unge flygtninge via den almindelige anvisning.

#### **5. Boligafdelingen**

##### **5.1 Boligafdelingens fysiske rammer – bygningernes og fællesarealernes standard og behov for forbedringer og ændringer.**

##### **5.2 Planer for vedligeholdelse og reovering m.v.**

Engbakken er i god stand. fsb vurderer, at man har fået meget hus for pengene. Bebyggelsen bidrager desuden fint til bymiljøet og fungerer som en fin port til Frederiksberg.

#### **6. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab**

##### **6.1 Styringsrapport – dokumentationspakke**

##### **6.2 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

Frederiksberg Kommune har ingen kommentarer til regnskabet for afdeling 293 Engbakken, og der er et brev på vej til fsb.

Det blev aftalt, at fsb fremadrettet sender regnskabet for afdelingen på Frederiksberg via E-mail til [BBE@frederiksberg.dk](mailto:BBE@frederiksberg.dk) (gerne som en pdf-fil) inden udløbet af fristen.

#### **7. Aftalen mellem Regeringen, BL og KL om effektivisering i den almene boligsektor**

fsb udleverede et notat om effektiviseringstiltagene i fsb' boligafdelinger. Disse vedrører mange områder i driften af boligerne, herunder bl.a. driftsfællesskaber, indkøbsaftaler, rationel bygningsdrift, digital understøttelse af driften, håndtering af affald, justering af serviceniveauet, forsikringer og LEAN.

fsb har i 2011 etableret en Energipulje, hvor boligafdelingerne kan låne til energibesparelser og betale af på lånet i takt med, at de opnår besparelser på energiregningen.

Desuden har fsb etableret en Effektiviserings pulje, hvor man kan få støtte til forundersøgelser af effektivitetstiltag i afdelingen.

Som konsekvens af effektiviseringstiltagene kan fsb i 2019 sætte huslejen ned i 40 afdelinger. Nogle afdelinger får reduceret huslejen med 300 – 700 kr. om måneden

fsb oplyste, at der har været stor tilslutning på afdelingsmøderne til de nye tiltag. Blandt andet arbejder fsb med at implementere nye affaldshåndteringssystemer med molokker og nedgravede containere, hvorved ejendomsdriften i betydeligt omfang sparer mandetimer til håndtering af affald. Der har været god tilslutning til disse nye løsninger også blandt de ældre beboere.

#### **8. Gensidig orientering:**

- *Frederiksberg Kommunes Bæredygtighedsplan for Miljøet 2017 – 2020*  
Ligger her: [https://www.epaper.dk/frederiksberg/baeredygtig/baeredygtighedsplan\\_2018-2021/](https://www.epaper.dk/frederiksberg/baeredygtig/baeredygtighedsplan_2018-2021/)
- *Indsamling af madaffald på Frederiksberg – hvordan fungerer det i afdelingerne?*  
fsb har ikke noget at bemærke vedr. madaffaldsordningen.
- *Skybrudssikring, har I særlige udfordringer?*
- *Arkitekturpolitik for Frederiksberg – kort orientering.*  
Ligger her: <https://epaper.dk/frederiksberg/byudvikling/arkitekturpolitik-for-frederiksberg/>
- *Orientering om arbejdet i Boligforum og andre fora*  
fsb sætter pris på arbejdet i Boligforum og mener, at det vil være en naturlig udvikling i samarbejdet, at den næste rammeaftale i regi af Boligforum omfatter flere emner end den nuværende.
- *Nyt fra boligorganisationen og afdelingerne.*  
Ingen yderligere bemærkninger.

*Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder*

**Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme**

Dokumentdato: 12. december 2018; J.nr.: 03.11.00-A00-1-17

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

Telefon: 3821 4120; E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk); [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)