



Referat

Dato: 11.09.202, rev. 13-12.2023/ hhk

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-23

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med VIBO 2023

Deltagere fra VIBO

Tine Pedersen, udlejningschef VIBO

Tina Kastberg, jurist VIBO

Kaare Andreassen, driftschef VIBO

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

By, Kultur, og Miljøområdet

Brian Hansen Westerheim, leder af boligteamet, By Byggeri og Ejendomme

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BBE (*referent*)

Jannie Hansen, BBE (*referent*)

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

VIBO's overordnede mål og indsatsområder vedrører økonomi, udlejning, effektiv drift, udnyttelse af tagetager og boligsocialt arbejde.

Frederiksberg Kommune bad VIBO om at uddybe punkterne under beboerdemokrati og kommunikation, som fremgår af VIBOs målsætningsprogram.

VIBO har en boligsocial chef tilknyttet helhedsplanen i Nivå, hvor Fredensborg Kommune har bevilget midler til fire boligsociale medarbejdere. Der er desuden ansat en biodiversitetsmedarbejder, der laver opsøgende arbejde i afdelingerne og igangsætter biodiversitetsaktiviteter. Medarbejderen er ansat med tilskud til oktober 2024. Endelig er der ansat en gældsrådgiver, der er ansat med tilskud i seks måneder.

Frederiksberg Kommune sender information til VIBO om Frederiksberg Kommunes særlige tilbud om biodiversitets inspirationsture i boligafdelinger, som knytter sig til indsatsen omkring FN's Verdensmål i regi af Boligforum.

VIBO har haft møde med to medarbejdere fra Frederiksberg Kommunes boligsociale team vedrørende samarbejde om at tilbyde konfliktmægling i forbindelse med husordensklager.

VIBO oplyste, at man gerne i samarbejde med det boligsociale netværk på Frederiksberg vil kunne tilbyde boligafdelinger at få oplæg om det gode naboskab. Det kan evt. tilknyttes et oplæg om biodiversitet. Det aftales nærmere med VIBOs boligsociale chef Tanja Thomsen Bæklund.

VIBO vurderer, at boligafdelingerne på Frederiksberg generelt er velfungerende.

Der er fokus på at udvikle beboerdemokratiet i VIBO, herunder at rekruttere nye beboerdemokrater. Det er særligt vanskeligt at rekruttere yngre kræfter til afdelingsbestyrelserne. Der har været afholdt et brainstormmøde før sommerferien med deltagelse af organisationsbestyrelsesformand og udvalgte beboerdemokrater fra forskellige afdelinger, som kom med forslag til, hvordan man kan videreudvikle beboerdemokratiet.

VIBO arbejder løbende med at udvikle kommunikationen til beboerne. Aktuelt er der fokus på at udvikle den digitale kommunikation. Der er oprettet hjemmesider for de enkelte afdelinger. Det arbejdes med udvikling af en ny hjemmeside for boligorganisationen samt at kunne kommunikere med afdelingsbestyrelser og beboerne via Apps.

Frederiksberg Kommune henviste til en konkret husordenssag og havde i denne forbindelse både spørgsmål og bemærkninger til den specifikke klagesagsbehandling. Frederiksberg Kommune nævnte, at der kan opstå nogle ekstraordinære situationer i boligafdelinger, hvor man ikke kan gøre, "som man plejer". I forhold til forholdene i afdelingen Klammergården vurderer Frederiksberg Kommune, at der er en ekstraordinær situation, der kræver en særlig indsats. VIBO oplyste, at Frederiksberg Kommune ikke havde gjort VIBO opmærksom på, at en konkret klagesag skulle drøftes på styringsdialogmødet, hvorfor man ikke var forberedt på spørgsmål til den pågældende klagesag. Det blev aftalt, at Frederiksberg Kommune efterfølgende kontakter VIBO om den konkrete klagesag, som blev nævnt på mødet. Frederiksberg Kommune tager til efterretning i forhold til kommende styringsdialogmøder, at VIBO ønsker information om temaerne inden mødet.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

VIBO oplyste, at man har været igennem en større vinduesgennemgang i Frederiksberg afdelingerne, og at nu skal de registrerede fejl og mangler udbedres.

I Klammergården er der kommet tilbud på en større udbedring af vinduer og døre. Afdelingsbestyrelsen har indkaldt til et internt møde for en drøftelse.

Landsbyggefonden har gennemført granskningen af langtidsplanerne for vedligeholdelse i alle VIBOs boligafdelinger. VIBO har aftalt et opfølgende møde med Rambøll, der har udarbejdet rapporterne.

Vedrørende nyt tag og nye vinduer i afdeling 187 Kongens Bryghus forventes det, at økonomien kan blive fremlagt for afdelingsmødet i 2025.

Frederiksberg Kommune henledte opmærksomheden på, at der er forholdsvis få opsparede midler i afdeling 187 Kgs. Bryghus, hvor der ifølge styringsrapporten er opsparet 29.859 kr. pr. bolig mod benchmark for lignende afdelinger på 40.509 kr. VIBO forventer en betydelig lånefinansiering af renoveringen. VIBO vurderer, at der er tilstrækkelige henlæggelser i afdelingen.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

VIBO er interesseret i at bygge nyt. Der er dog ikke nogen aktuelle projekter på Frederiksberg.

Forslaget om huludfyldning i afdeling 155 på Holger Danskes Vej blev i sin tid stemt ned af beboerne. Det handler blandt andet om beboernes bekymring for byggestøj, larm og beboere der skal bo "ovenover" ens lejlighed.

Frederiksberg Kommune orienterede om, at der er indledt et samarbejde med BL og Københavns Kommune om at undersøge, hvordan man kan informere bedre om fordelene ved boligudbygning, evt. i form af et inspirationskatalog. Det ønskes at formidle de gode eksempler og erfaringer samt den gode kommunikation til beboerne.

Frederiksberg Kommune spurgte til, hvordan VIBO følger op på energimærkernes anbefalinger i forlængelse af Landsbyggefondens granskning.

VIBO svarede, at hvis der er tiltag i energimærkerne, der har nogle fornuftige tilbagebetalingstider, så følges der op på det. Energimærkernes anbefalinger drøftes med bestyrelserne på de årlige gennemgange i afdelingerne.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Frederiksberg Kommune har ikke foretaget en vurdering af VIBOs projekt for huludfyldning mod Forhåbningsholms Alle, hvor VIBO ønsker at bygge et Seniorbofællesskab med familieboliger forbeholdt seniorer 50+.

Frederiksberg Kommune vender snarest tilbage med denne vurdering.

VIBO har genfremsendt et projekt for ny bolig Vodroffs Tværgade 14, afd. 187. Frederiksberg Kommune vender også tilbage med en vurdering af dette projekt.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Rammeaftalen handler om familieboliger. Det er et mål at have kommunal anvisning til 25% af de ledige boliger hos de almene boligorganisationer. Der har været seks udlejninger i VIBOs afdelinger det sidste halve år, og kommunen har ikke fået nogen boliger til anvisning. VIBO oplyste, at der har været boligbytninger blandt det nævnte antal. Der sendes materiale/ Excelark ud til boligorganisationerne i uge 37 vedr. anvisning i rammeaftaleperioden.

Frederiksberg Kommune har i forbindelse med konkrete sager om naboklager modtaget henvendelser om beboersammensætningen i ældreboligafdelingen Klammergården fra beboere i afdelingen. Kommunen lægger vægt på, at naboklager rettes til boligorganisationen, hvilket VIBO er enig i, mens spørgsmål om beboersammensætningen hører til på styringsdialogmøderne, dvs. i dialogen mellem kommunen og VIBO.

Det er generelt vigtigt, at det både fra kommunen og fra VIBO kommunikeres bredt ud, hvad det vil sige at bo i en ældre- og handicapbolig i Frederiksberg Kommune, herunder at kommunen også kan anvise boligerne til yngre borgere med handicap.

Frederiksberg Kommune beder VIBO om at kommunikere dette, når der sker udlejning af en ældre- og handicapbolig. Afdelingsbestyrelserne bør også få information om de kriterier, som kommunen har vedtaget for anvisning af ældreboliger, som også findes på kommunens hjemmeside. Informationen kan også tænkes ind på VIBOs nye hjemmeside. Dette vil VIBO sørge for.

I forhold til bekymringshenvendelser fra beboere oplyser VIBO beboerne om, at man anonymt har mulighed for at kontakte kommunen med sin bekymringshenvendelse. VIBO har også hængt information til beboerne om bekymringshenvendelser op i afdelingerne, og VIBO har instruks til medarbejderne om, hvornår man som medarbejder kan foretage underretning til kommunen om en beboer.

VIBO forespurgte på foranledning af en afdelingsbestyrelsesformand, om det er muligt, at beboere med børn i ældreboliger kan få fortrinsret til en større ældrebolig i afdelingen, som man bor i. Frederiksberg Kommune oplyste, at der ikke kan gives fortrinsret, men at det kan indgå i overvejelserne omkring anvisningen.

VIBO erindrede om tidligere henvendelse til Frederiksberg Kommune om, at VIBOs organisationsbestyrelse har besluttet at VIBOs lejere med børn, har fortrinsret til 4 og 5 rums boliger. En sådan aftale ønsker VIBO fortsat gerne at indgå med Frederiksberg kommune.

Frederiksberg Kommune svarede, at hvis de fleksible kriterier fortsat overholdes, kan det indgå i den individuelle udlejningsaftale, som bliver udarbejdet efter vedtagelsen af rammeaftalen.

VIBO er opmærksom på, at der skal leveres tre flygtningeboliger til kommunal anvisning til ukrainske flygtninge. VIBO oplyste, at de har afventet nærmere information fra Frederiksberg Kommune herom, hvilket netop er modtaget.

Vedrørende afdeling 187, Kgs. Bryghus II, oplyste VIBO, at afdelingen oprindeligt er bygget som ældreboliger, men at der er sket en fejlregistrering i Landsbyggefonden, som der er rettet op på i 2011.

Det blev nævnt, at beboerne i Klammergården får gratis strøm til el-køretøjer. VIBO vil tage en drøftelse med afdelingsbestyrelsen, om der skal være et gebyr.

Frederiksberg Kommune sætter pris på, at VIBO er gået med i det boligsociale netværk.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune oplyste, at afdelingernes regnskaber er godkendt 19. april 2023 med bemærkning om, at de negative saldi på afdelingernes resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst 3 år, jf. driftsbekendtgørelsens § 69, stk. 3. Kommunen spurgte på mødet til, hvordan VIBO forholder sig til de negative saldi i den nuværende generelle økonomiske situation. Det blev aftalt, at VIBO forhører sig hos sin regnskabsafdeling og vender tilbage til kommunen herom.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg fra boligorganisationen.

VIBO redegjorde for, at man hvert år ser på de konti, der benchmarkes på. Tallene tages med på bygningsgennemgangen og drøftes med afdelingsbestyrelsen.

I flere afdelinger er der høje udgifter til renovation. Det blev drøftet, at afdelingerne betaler en fast afgift for de genanvendelige fraktioner, og at de betaler ud fra en volumen beholderkapacitet for restaffald. Således kan afdelingerne reducere udgiften til renovation ved at reducere mængden af restaffald.

VIBO oplyste, at der er skakte i en del afdelinger, og at der her er en del affald, der ikke bliver sorteret. I forhold til at lukke skakte blev det drøftet, at det også kan afhænge af de arbejdsforhold, medarbejderne har, og den økonomi (i form af mandetimer), der bruges på skaktning.

VIBO deltager i det projekt, der er etableret i regi af FNs Verdensmål omkring affald, hvor der er et mål om at reducere mængden af restaffald. Kontaktperson er Dennis

Kossmann. Frederiksberg Kommunes affaldsmedarbejdere i projektet kan måske bidrage i forhold til at reducere restaffalds volumen trods det, at der er skakte.

VIBO syner alle boliger med i-syn – boligerne er digitalt opmålt, så den der syner boligen blot kan sætter et kryds, så beregnes areal og pris.

Nogle afdelinger ligger også højt i forhold til udgifter til istandsættelse ved fraflytning. Opgaven sendes i udbud hvert fjerde år, og VIBO vurderer, at det er fornuftige priser.

Der er udbud på forsikringer hvert fjerde år. VIBO har netop lavet en et-årig aftale med et nyt forsikringsselskab, der giver en besparelse. Derefter sendes opgaven i udbud.

Frederiksberg Kommune anerkendte VIBOs indsats omkring udbud og i-syn, der bidrager til at opnå gode priser og effektiv drift.

Kommunen spurgte til det, at afdelingen Klammergården falder ud som gul afdeling med 73% effektivitet. Hvad skyldes det? Hvor kan der sættes ind? VIBO sender en kort redegørelse til Frederiksberg Kommune om det spørgsmål.

4. FN's Verdensmål i regi af Boligforum – opfølgning på fælles mål og tiltag

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Som nævnt under pkt. 1 har VIBO et særligt fokus på biodiversitet.

Se desuden pkt. 3.2.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Både VIBO og Frederiksberg Kommune skal arbejde med at synliggøre reglerne for kommunal anvisning i fh.t. ældre og handicapboliger. En status drøftes på styringsdialogmødet 2024.

Frederiksberg Kommune vender tilbage med en vurdering af mulighederne for at gå videre med VIBOs projekt for huludfyldning mod Forhåbningsholms Alle samt projektet for ny bolig Vodroffs Tværgade 14, afd. 187.

Frederiksberg Kommune følger op med oplæg til en dialog med VIBO om, hvad kommunen forstår ved det, at ekstraordinære situationer i boligafdelinger kræver en særlig indsats, hvor man ikke kan "gøre hvad man plejer".

VIBO sender en redegørelse for, hvad der gør, at afdelingen Klammergården har særlig lav effektivitet (73%).

6. Evt.

Frederiksberg Kommune anerkendte den gode dialog med VIBO om de løbende sager, hvor VIBO vender hurtigt tilbage på henvendelser fra kommunen.