



Referat

Dato: 20-12- 2023

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-20

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med Lejerbo 2023

Deltagere fra Lejerbo Frederiksberg

Gunnar Larsen, formand for Lejerbo Frederiksberg og landsformand Lejerbo

Anders Kaare, næstformand Lejerbo Frederiksberg

Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo

Anna Sellebjerg Møller, forvaltningskonsulent, Lejerbo

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA

By- Kultur og Miljøområdet, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, *referent*

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Lejerbo redegjorde for, at den boligsociale opgave er en udfordring. Nogle boligorganisationer har boligsociale viceværter, men det er beboerne, der betaler for det, og det vurderer Lejerbo ikke er en normal opgave at løfte for en almen boligorganisation. Dette uddybes under pkt. 2.

Nybyggeri – Lejerbo har fokus på, at de nye boliger på Peter Graus Vej skal lykkes. Prisstigninger og mangel på byggegrunde gør det vanskeligt at gennemføre nybyggerier. Det vil være relevant med det idekatalog for succesfulde renoveringer og nybyggerier, som BL har foreslået.

Der er behov for at dele de gode fortællinger, billeder, og tilskud til økonomien i den eksisterende afdeling, hvis beboerne skal kunne se fordelene ved at udbygge med flere boliger.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Drift og vedligehold. Landsbyggefonden har gransket vedligeholdelsesplanerne. Rapporterne er ifølge Lejerbo af en svingende kvalitet. Lejerbo har fået de foreløbige rapporter og arbejder på en kommentering. Rapporterne kan således ikke lægges frem endnu.

Renovationen i afdelingerne fylder meget. Der bliver ikke hentet affald, hvis der fejlsorteres, og det kræver god kommunikation til beboerne.

Frederiksberg Kommune nævnte, at revisionspåtegningen vedr. langtidsbudgetter fremhæver, at der ikke vil være tilstrækkelige henlæggelser til at dække de planlagte vedligeholdelsesarbejder. Det gælder for afdelingerne: 276-0 Sylows Alle, 444-0 Kong Georgsvej, og 450-0 Peter Graus Vej. For alle disse afdelinger gælder, at der henlægges fornuftigt i forhold til benchmark og ud fra Lejerbos langtidsplan for vedligeholdelse. Derfor har Frederiksberg Kommune ikke yderligere bemærkninger.

Frederiksberg Kommune har øje for henlæggelserne i Seedorffs Vænge, som udgør 119 kr. pr. m². Kommunen påtænker et påbud til Lejerbo om at øge henlæggelserne til 130 kr. pr. m² i 2024, og Lejerbo vil blive hørt i dette spørgsmål. Benchmark er 160 kr. pr. m².

- Lejerbo oplyste, at der er lavet nye køkkener, afdelingen har fået nye vinduer, nye elevatorer, ny affaldsgård.
- Frederiksberg Kommune oplyste, at 130 kr. pr. m² er et rimeligt henlæggelsesniveau for et nyt byggeri.
- Lejerbo vil se på den granskningsrapport, der er udarbejdet for Seedorffs Vænge.

Vedrørende henlæggelserne kan der ikke henlægges til forbedringsarbejder. Det er et skøn, hvor meget der er vedligeholdelse og, hvor meget der er forbedring, som lånefinansieres.

Det blev drøftet, om der er tilstrækkelige midler til at dække istandsættelse ved fraflytning i afdeling 203-0 Vodroffs Tværgade. Lejerbo oplyste, at afdelingen har haft et exceptionelt år med mange udgifter til istandsættelse ved fraflytning. De afsatte midler vurderes at være tilstrækkelige.

I afdeling 279-0, Godthåbsvej sker der en opsparing til klimaskallen i ejerforeningen. Afdelingen udgør samlet én ejerlejlighed. Vedtægten for ejerforeningen, som Lejerbo administrerer, angiver, hvor meget der spares op. 95% af den opsparing, der fremgår af vedtægten, er afdelingens opsparing via konto 118.2.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

Sdr. Fasanvej 38 (trekantgrunden): Lejerbo vil gerne byde ind på den grund.

Sdr Fasanvej 26: Frederiksberg Kommune er i dialog med Fonden for Billige Boliger om et projekt.

Platanvej tagboliger, Frederiksberg Kommune ser gerne, at projektet bliver revitaliseret. Hvis projektet skal realiseres i fremtiden, kræver det en længere proces med forberedelse.

Lejerbo oplyste, at beboerne gerne vil være foruden byggearbejder og larm i to år.

I Danmarksgården (ældreboliger) skal der gennemføres en renovering af stige-
strenger og toiletter i efteråret 2023. Det kræver badvogne, og der er behov for
kommunikation og samarbejde med kommunen om kommunikation til beboerne.
Lejerbo vil gerne have en direkte adgang til kommunikation med kommunen om
renoveringen. Frederiksberg Kommune bedes derfor oplyse en kontaktperson, så
hjemmeplejen kan blive orienteret om at nu renoveres der i en bestemt opgang.
Alle beboere bliver tilbudt tørkloset, men måske kan ikke alle bruge det, eller bad-
vognene i gården. Lejerbo sender en tidsplan for renoveringen i de enkelte op-
gange til Frederiksberg Kommune (til Ane, SSA).

I afdelingen Kong Georgs Vej gennemføres en køkkenrenovering. Beboerne (æl-
dreboliger) skal rydde i deres lejlighed. Lejerbo skal sende kommunikation til be-
boerne om, at de skal rydde køkkenet. Lejerbo sender også information til Frede-
riksberg Kommune om dette projekt. (Til Ane, SSA)

I afdelingen Sylows Alle skal der ske en vinduesudskiftning i efteråret. Projektet er
endeligt vedtaget og går i gang snart. Beboerne er glade for lommeparken.

Afdelingen Godthåbsvej skal have en vinduesudskiftning 2024. Huslejestigning er
godkendt.

I afdelingen på Nordre Fasanvej er der udbedret sætningsrevner

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der er i ovenstående fulgt op på de punkter, der blev nævnt til opfølgning ved for-
rige møde.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Lejerbo gør i styringsrapporten Frederiksberg Kommune opmærksom på, at der i
afdelingerne er øget fokus på beboersammensætningen og med et særligt fokus
på psykisk sårbare beboere. Nedenfor oplistes Lejerbos bemærkninger til de en-
kelte afdelinger:

- Afd. Seedorffs Vænge. Lejerbo bemærker i årsberetningen, at ejendoms-kontoret bruger en del tid på socialt arbejde hos kommunalt anviste beboere
- Afd. 203-0 Vodroffs Tværgade:
Lejerbo skriver: Afdelingen ønsker fortsat kommunens opmærksomhed i forhold til beboere med psykisk sårbarhed. Afdelingen er desuden ked af, at det kommunale tilskud til at drive lektiecafe, pigeclub og drengeclub i afdelingen er bortfaldet pr. 1. januar 2023. De tre tilbud besøges ikke kun af afdelingens børn og unge, men også af børn og unge fra det omkringliggende kvarter.
- Afd. 254-0 Vodroffsvej, 253-0 Platanvej og 256-0 Ingemansvej; Lejerbo skriver: "Afdelingen ønsker fortsat kommunens opmærksomhed i forhold til beboere med psykisk sårbarhed."
- Afd. 252-0 Finsensvej – Lejerbo skriver: Afdelingen ønsker fortsat kommunens fokus i forhold til udviklingen i beboersammensætningen med flere ældre beboere.
- Afd. 450 Peter Graus Vej. Lejerbo skriver: Afdelingen ønsker fortsat kommunens opmærksomhed i forhold til beboere med psykisk sårbarhed, og til beboersammensætningen i det hele taget, hvor afdelingsbestyrelsen fortsat og i stigende grad oplever, at afdelingens sammenhængskraft er svækket bl.a. pga. sproglige barrierer.

Lejerbo oplever, at der er en bedre og mere direkte kommunikation med Frederiksberg Kommune omkring de udfordringer, der opleves i afdelingerne. Lejerbo sætter desuden pris på samarbejdet via det boligsociale netværk.

Boligselskabet udtrykte bekymring i forhold til nedskæringer på det boligsociale arbejde i Frederiksberg Kommune. Det betyder, at boligorganisationen skal bære en større byrde omkring det boligsociale arbejde, og at de øvrige beboere skal betale for indsatsen over huslejen. Lejerbo mener ikke, at det er en rimelig udgift at pålægge beboerne og boligafdelingen. Det bør være en kommunal opgave at følge op i forhold til alvorligt psykisk syge beboere, eller beboere med misbrug o.a. udfordringer, der lægger en særlig belastning på boligafdelingen.

Frederiksberg Kommune forklarede, at vedrørende bevillingen til det boligsociale arbejde, så er budgettet ikke ændret i 2024, men i 2025-26 beskæres budgettet med en million kr.

Lejerbo ønsker, at Frederiksberg Kommune reserverer et beløb til det boligsociale arbejde i Danmarksgården. Der er en aftale om at finansiere lektiecafe og drengeclub for unge i afdelingen, der også kommer fra VIBO's afdelinger og andre afdelinger. Det er et område, der kan udvikle sig negativt uden en indsats.

Stillingen som boligsocial medarbejder i Lejerbo er ikke besat. Lejerbo har ikke taget beslutning om, hvorvidt der skal bruges driftsmidler til denne opgave.

Lejerbo ønsker, at kommunen skal være mere opmærksom på, hvilke beboere, der anvises til en opgang. Hvis der i forvejen er mange psykisk sårbare beboere i en bestemt opgang, er det ikke hensigtsmæssigt, at flere psykisk sårbare beboere bliver anvist til netop den opgang.

Frederiksberg Kommune kan i helt særlige tilfælde gøres opmærksom af Lejerbo på, om en aktuelt ledig bolig ligger i en opgang, hvor Lejerbo vurderer, at der i forvejen bor mange sårbare beboere.

Tidligere var der tradition for, at nye beboere blev budt velkommen med en blomst. Men I dag, får Lejerbo ikke at vide, hvem der flytter ind.

Lejerbo nævnte, at når der er to særboliger i en lille afdeling, kan det gøre afdelingen sårbar.

Lejerbo spurgte ind til den særlige aftale om ukrainske flygtninge, og Frederiksberg Kommune fastslog, at den alene vedrører ukrainske flygtninge.

Om-mærkningen af Sylows Alle er fortsat ikke på plads. Lejerbo og Kommunen arbejder på at afklare, hvordan de fire boliger til døve skal udvikles.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Lejerbo Frederiksbergs og afdelingernes regnskaber er godkendt med ovennævnte bemærkninger vedr. henlæggelserne.

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

Frederiksberg Kommune bemærkede, at afdelingerne har ret ringe effektivitetstal – omkring 60-70%

Lejerbo skriver i styringsrapporten, at der er igangsat et visionsarbejde om "Fremtidens Lejerbo Frederiksberg", som berører såvel effektiv organisering af driften, serviceniveau og prioriteringer af vedligeholdelsesarbejder. Alle Lejerbos afdelinger på Frederiksberg er omfattet af visionen.

Der gennemføres et udbud med det samlede indkøb i hele Lejerbo, elevatorservice, skadedyrsbekæmpelse, el og gas, elartikler, ventilationsservice, køkkener, istandsættelse ved fraflytning mv.

Udgifter til renholdelse, konto 114 har betydning for effektiv drift, og den knytter sig til serviceniveauet. Lejerbo vil gerne fastholde gode medarbejdere, og beboerdemokratiet har besluttet et ret højt serviceniveau i afdelingerne.

Afdelingen på Platanvej har ikke fælles drift, og der er betydelige grønne arealer. Organisationen har foræret P-kælderens til afdelingen, og der knytter sig nogle udgifter til driften af den.

Frederiksberg Kommune tog orienteringen om effektiv drift til efterretning.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Lejerbo deltager i projektet omkring FN's Verdensmål/ affaldssortering på Frederiksberg og har særskilt arbejdet med god kommunikation til beboerne om affaldssortering.

Der er behov for at trække en ny baseline for affaldsmængder og den forventede reduktion.

Lejerbo ønsker desuden at afhentning af restaffald sker med en større hyppighed.

Lejerbo oplyste, at nogle beboere havde fået den opfattelse, at Frederiksberg Kommune ønsker, at alle affaldsskakte skal nedlægges. Frederiksberg Kommune oplyste, at det ikke er en vedtaget politik i Frederiksberg Kommune.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Frederiksberg Kommune sender et høringsbrev til Lejerbo vedrørende henlæggelserne i Seedorffs Vænge.
- Lejerbo og Frederiksberg Kommune fortsætter det tætte samarbejde om Peter Graus Vej
- Frederiksberg Kommune og Lejerbo har fortsat fokus på samarbejdet om det boligsociale arbejde – det drøftes igen ved næste styringsdialogmøde.
- De to renoveringsprojekteter, der kræver fælles koordinering, information sendes til Ane Kofod Fleischer, SSA, der følger op med hjemmeplejen og evt. andre.

6. Eventuelt

Ingen yderligere bemærkninger.