



Dato: 2. oktober 2023
Sagsnr: 03.10.00-G01-1-23
By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med FFB v. KAB 2023

Deltagere fra FFB v. KAB

Pernille Vesterager Neergaard, Kundechef KAB

Andreas Røpke, chefkonsulent, KAB

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent, SSA-stab

By- Kultur- og Miljøområdet, By- Byggeri og Ejendomme, Byudvikling

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, *referent*

Jannie Hansen, BBE, *bistår referent*

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Frederiksberg Kommune anerkendte den grundigt udfyldte styringsrapport med god information om henlæggelser og planlagte renoveringer, samt gode bilag.

FFB's repræsentantskab har i efteråret vedtaget målsætningsprogrammet: "FFB's strategiske indsatsområder 2023-2024". FFB har fremsendt dokumentet.

Efter en periode med fokus på nybyggeri og omstilling af driften, følges der nu op på de igangsatte indsatser med et mål om at have en velkørende organisation. FFB indgår i den indkøbsplatform, KAB er ved at udrulle.

På det længere sigte ønsker FFB at være aktiv i byudviklingen på Frederiksberg.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

FFB har overordnet fokus på at styrke medarbejdergruppen, så driftsopgaven og den tværgående drift kan styrkes, og f.eks. syn af lejligheder bliver mere ensartet og kosteffektivt.

FFB nævnte, at i en række afdelinger skal henlæggelsesniveauet øges.

- De to afdelinger, der har det største problem med lave henlæggelser er afdeling 6, Søndermarken, og afdeling 14, Solbjerghave.
- Søndermarken har kritiske tal for henlæggelser. Frederiksberg Kommune henstiller til FFB, at henlæggelserne øges fra 94,33 kr. pr. m² til 130 kr. pr. m².
- For afdelingen Betty 1 henstiller Frederiksberg Kommune til FFB, at henlæggelserne over en kort årrække øges fra 92,75 kr. pr. m² til 130 kr. pr. m².
- Henlæggelserne er også lave i følgende afdelinger, som bør øges: Afdeling 1 Broagerhus, Afdeling 2 Nyelandshuse; Afdeling 9 Finsenshave og Afdeling 11 Skolevænget.

Frederiksberg Kommune understregede, at henlæggelserne skal stemme overens med drifts- og vedligeholdelsesplanen. Lånemarkedet er igen således sammensat, at der må regnes med betydelige renteudgifter ved lånoptag.

Den 23. november skal organisationsbestyrelsen beslutte en henlæggelsespolitik, som vil slå igennem i afdelingernes budgetter i 2025

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

FFB har ikke aktuelle byggeprojekter på vej, men er i løbende dialog med kommunen om projekter. FFB vil gerne samarbejde om byudvikling og nye boligformer på Hospitalsgrunden.

Følgende væsentlige forandringer i afdelinger er på vej:

- Afd. 1 Broagerhus, tag og solceller.
- Afd. 7 Finsensgård, tag og isolering af gavle.
- Afd. 9 Finsenshave, tagrenovering og solceller.
- Afd. 12 Tartuhus, tagudskiftning, kloaksystem udbedres.
- Afd. 13 Thielebo ungdomsboliger, vinduesudskiftning.

Desuden udvikles LAR projekter på Stjernen, i Havremarken og andre steder sammen med Frederiksberg Forsyning.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Idéen om et nybyggeri på Brevduebanen blev drøftet med FFB ved et møde den 22.8. Projektet er sat i bero.

Henlæggelser blev drøftet overordnet på mødet den 22.8, og henlæggelser er drøftet yderligere ved dette styringsdialogmøde. Der er indsendt en meget fin redegørelse for henlæggelsernes niveau med styringsrapporten.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

FFB takkede for et godt samarbejde om den boligsociale indsats, men er bekymret for nedskæringerne på det boligsociale område, der indgår i Frederiksberg Kommunes budget. FFB vurderer, at der fortsat er et stort behov for at støtte op om beboere med særlige udfordringer.

For afdeling 1 Broagerhus er det nævnt i styringsrapporten, at der opleves udfordringer med beboersammensætningen, herunder psykisk udfordrede beboere. Afdelingen har en billig husleje, og der er mange kommunalt anviste beboere. FFB er bekymrede for, at den sociale balance tipper.

Frederiksberg Kommune nævnte, at Broagerhus med den ny Rammeaftale 2024-2027 kommer i kategorien med 11% anvisning og 77-88% fleksibel udlejning.

FFB og KAB uddanner driftsmedarbejderne, så de er gearret til at håndtere udfordringer med beboere, der har særlige udfordringer.

Frederiksberg Kommune kvitterede også for det gode samarbejde og nævnte desuden, at det er vigtigt at melde ind til Socialafdelingen, hvis der er problemer, så Socialafdelingen har mulighed for at følge op.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskaberne med det opmærksomhedspunkt, at FFB bør være opmærksom på, at afdelingerne med negative saldi ikke oparbejder et stort opsparet underskud. Frederiksberg Kommune tilslutter sig desuden Landsbyggefondens bemærkninger i brev af 23. august.

FFB redegjorde for, at man tidligere har budgetteret meget forsigtigt, nu budgetteres mere præcist, og negativ forrentning af henlæggelserne slår igennem.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

FFB arbejder med at optimere driften, så medarbejderne betjener flere boliger. Antal boliger pr. driftsmedarbejder er øget fra 72 i 2017 til 85 i 2022.

Effektiviseringsindsatsen rettes mod energieffektiviseringer, affald og indkøb. FFB's organisationsbestyrelse har besluttet, at de fireårige udgiftsmål for afdelingernes driftsudgifter skal fastlægges, så afdelingernes udgifter holdes i ro, når de er korrigerede for pris og lønudviklingen samt ændret beboersammensætning.

Frederiksberg Kommune spurgte til, hvorvidt det er et tilstrækkeligt ambitiøst mål at holde udgifterne i ro, når der er 10 røde og 11 gule afdelinger i FFB.

KAB mener ikke, at effektiviseringstallene giver et retvisende billede af, hvor effektiv driften af afdelingen er. Det blev aftalt, at KAB inviterer til et møde, hvor dette drøftes nærmere.

FFB har fokus på, at huslejen er betalbar og konkurrencedygtig i så mange afdelinger som muligt. Der er fokus på opsparing, beboersammensætning og på at nedbringe vedligeholdelseefterslæbet. Nogle steder er der et behov for en høj normering af driftsmedarbejdere.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Frederiksberg Kommune har sendt data for restaffaldsvolumen og volumen for sorterede fraktioner til FFB.

FFB er i færd med at udarbejde en affaldsplan. Også af arbejdsmiljømæssige grunde skal der ske noget i forhold til affaldsløsninger, herunder nogle steder nedlægges skakte. Reduktion af restaffaldsmængden med 10% sker ikke nødvendigvis i alle afdelinger. Hvor der ændres affaldsløsninger, skal der gerne være et markant fald i affaldsvolumen.

FFB forventer, at Frederiksberg Kommune har en mere aktiv rolle omkring information til beboerne om affald.

5. Aftaler og mål for det kommende år

FFB sender deres politik for henlæggelser til Frederiksberg Kommune, når den foreligger.

FFB v. KAB indkalder til et møde med Frederiksberg Kommune om effektivisering i afdelinger.

Ved næste års styringsdialog skal der ske en opfølgning i fh.t. henlæggelser

6. Eventuelt

Det vil være fint med et oplæg om henlæggelser på Boligforum.