



Referat

Dato: 15.11.2022/HHK/JH
Sagsnr: 03.10.24-G01-1-20
By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med Lejerbo 6. september 2022

Deltagere fra Lejerbo

Jeannette 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 og specialkonsulent

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, referent

Jannie Hansen, referent

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer:

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Lejerbo oplyste, at der er særligt fokus på det boligsociale område, herunder hvordan de midler, der er afsat til det boligsociale område, skal anvendes.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Lejerbo oplyste, at der er nogle sætningsskader på ejendom Ndr. Fasanvej – Seedorffs Vænge (sprængningsskade fra nabogrund). På Peter Graus Vej er der et efterslæb på vedligehold.

Frederiksberg Kommune har fokus på, at der er ens retningslinjer med hensyn til henlæggelser blandt boligorganisationerne på Frederiksberg. Lejerbo bør have øget fokus på henlæggelser, idet også Lejerbos revisor anbefaler øgede henlæggelser i tre afdelinger: 444-0, 450-0 og 276-0.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til, om PPV-planen/hos Lejerbo VHP (vedligeholdelsesplanen) for Seedorffs Vænge er fuldt finansieret ved henlæggelser.

Lejerbo svarede, at der ved renoveringer lægges en andel ind i budgettet som lånefinansiering, idet Lejerbo kun kan spare op til vedligeholdelsesdelen, og der er som oftest en andel, der vedrører forbedringer.

Frederiksberg Kommune noterede sig, at der henlægges 112 kr. pr. m² i Seedorffs Vænge mod benchmark, som er 140,33 kr. Der er opsparet 129.600 kr. pr. bolig mod benchmark på 44.708 kr. Der blev spurgt ind til, om der var fuld finansiering eller lånefinansiering, og svaret fra Lejerbo var, at en del skal lånefinansieres, idet der ikke må henlægges til nyanskaffelser. Kommunen anbefaler, at henlæggelserne i Seedorffs Vænge øges og vil følge særskilt op på dette med Lejerbo efter styringsdialogmødet.

Frederiksberg Kommune spurgte også ind til ejerforeningen Godthåbsvejs henlæggelser, som er meget lave. Lejerbo oplyste, at der henlægges til tag og facade gennem ejerforeningen. Lejerbos andel af fælles drift står på konto 118.2.

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

Frederiksberg Kommune beskrev, at kommunen har et stort politisk fokus på, at der opføres flere nye almene boliger. Der er behov for flere betalbare boliger, og almene boliger kan bidrage til at opfylde dette mål. Emnet tages også op på administrativt styregruppemøde 29.09.2022.

Kommunen spurgte Lejerbo om, hvad der skal til for at beoerne kan se fordelene ved at udbygge en eksisterende afdeling. Beboerne skal gerne kunne se sig selv som en del af en større dagsorden - at tilvejebringe flere betalbare boliger. Frederiksberg Kommune vil meget gerne bidrage til at se på, hvordan man kan arbejde med nogle processer, der understøtter det.

Lejerbo nævnte, at der har været gennemført en undersøgelse af, hvordan man kan understøtte flyttekæder, hvor enlige rykker til mindre boliger og frigør boliger til familier. Mange ældre mennesker kan ikke overskue at flytte. De vil gerne blive i egen bolig. I Seedorffs Vænge har beboerne netop stemt imod at udbygge afdelingen med flere almene boliger.

Peter Graus Vej: HHK redegjorde for, at Lejerbo ikke havde udarbejdet en førsynsrapport forud for ansøgningen om Skema A, og at Skema A var fremlagt og godkendt, inden man kendte alle forhold omkring den eksisterende bygning. Der er siden udarbejdet en førsynsrapport, som har afdækket, at der skal udskiftes elevatorer og stigstrengene i den eksisterende afdeling. Det giver nogle øgede udfordringer i form af et behov for hel eller delvis genhusning. Der er imidlertid en

meget fin dialog om projektet med Lejerbos projektchef, og der er aftalt et møde på grunden, hvor problemstillingerne drøftes. Både Lejerbo og Frederiksberg Kommune lægger stor vægt på, at nybyggeriet kan gennemføres, og at den eksisterende afdeling får et løft.

Opdatering om væsentlige forandringer:

Elevatorrenoveringen i Danmarksgården er forløbet fint, og der igangsættes en renovering af stigstrengene.

Seedorffs Vænge bebyggelsen: Renovering af forplader på altanerne blev sendt til afstemning i afdelingen, og det blev besluttet at vente med renoveringen.

Vinduesudskiftning på Sylows Allé bliver snart igangsat. Der har været klager fra beboerne over støj fra metroen. Der er foretaget forbedringer for at afhjælpe problemerne.

Godthåbsvej: Vinduesudskiftningen er forsinket. De skal ikke have altaner. Der er foretaget forundersøgelser i forhold til renovering af taget.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

- Ommærkningen er på plads. Frederiksberg Kommune vil dog undersøge, om de 4 lejligheder, der udgør et bofællesskab for døve på Sylows Allé, kan ændres til ældreboliger som 4 separate lejligheder.
- Der ligger en handlingsplan for de røde afdelinger, og Lejerbo udleverede på mødet en oversigt over afdelingernes driftsudgifter for en fireårig periode. Lejerbo oplyste, at de ikke vil indgå i årsberetningen, men være et tillæg til beretningen.
- Vedrørende Peter Graus Vej følges der særskilt op med Lejerbos projektchef.
- Opfølgning vedrørende det boligsociale område refereres under pkt. 2.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Lejerbo redegjorde for, at der kan være udfordring med psykisk syge beboere i boligafdelingerne, og at det hjælper at have tæt kontakt til kommunen. Situationen er forbedret, idet det opleves som lettere at få kontakt til de relevante personer hos kommunen.

Frederiksberg Kommune oplyste, at der igennem Frederiksberg Kommunes boligsociale netværk gives mulighed for, at Lejerbos ejendomsfunktionærer kan deltage i kurser i konflikthåndtering. Der er desuden en aktivitetsmedarbejder i

Danmarksgården, som laver aktiviteter målrettet børn og unge. I Lindevangsparken er der en boligsocial legepladsmedarbejder, der også laver legepladser to go. Han vil kontakte Danmarksgården om at lave det der. Der indkøbes forskellige legeredskaber.

På Peter Graus Vej er der flere af de borgere, som Frederiksberg Kommune anviser, der takker nej til en bolig. I følge Frederiksberg Kommune er den primære årsag til, at der takkes nej selve området. Det er dog ikke altid, der angives en årsag. Det kunne være godt med mere viden om, hvad det skyldes. Handler det også om lejlighedernes indretning? F.eks. afstand til dagligvareindkøb?

Lejerbo informerede om udfordringer med beboere, som har sproglige barrierer, hvilket kan gøre det vanskeligt at integrere beboerne i fællesskabet. Ældreboliger kan også anvises til yngre handicappede. Det har Frederiksberg Kommune informeret om på hjemmesiden.

Lejerbo har henvendt sig inden styringsdialogmødet vedrørende udfordringer med dødsboer. Frederiksberg Kommune har sendt information om, hvem der kan kontaktes i kommunen vedrørende dødsboer. Der er en fælles interesse i, at boligerne kan genudlejes hurtigt.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Lejerbos regnskab er godkendt pr. 19. april med bemærkninger vedrørende henlæggelserne.

3.2 Effektiv drift – oplæg fra boligorganisationen

Frederiksberg Kommune kvitterede for den fine redegørelse for hvilke indsatser, der sættes i værk i de røde afdelinger.

Lejerbo udleverede grafiske illustrationer over udlejede boliger mht. økonomi, renovation mm. For 2021 er der store udsving, da dette årsregnskab ikke er færdiggjort, og måden at aflægge regnskabet på er ændret.

Lejerbo oplyste desuden, at forsikringspræmierne øges med kun 5%.

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

Frederiksberg Kommune tømmer nu affaldscontainerne oftere, men Lejerbo har stadig udfordringer med beboernes storskrald, som stilles uhensigtsmæssigt og ikke sorteres korrekt.

Frederiksberg Kommune oplyste, at arbejdet i regi af Boligforum omkring affald og biodiversitet har været sat på pause i en periode på grund af mandefald, men nu genoptages. Lejerbo har haft særskilt kontakt til Frederiksberg Kommune omkring kommunikation om affaldssortering.

Lejerbo oplyste om en ny type affaldspose fra Roskilde Kommune med ruminddeling til forskellige affaldstyper, som er praktisk, når affaldet skal sorteres i boligen.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Der følges op vedrørende ommærkning af bofællesskabet for døve på Sylows Allé.
- Der følges op på henlæggelserne i Seedoffs Vænge efter styringsdialogmødet.
- Nybyggeriet på Peter Graus Vej drøftes ved særskilte møder. Frederiksberg Kommune undersøger, hvorfor der siges nej til boligerne.