



Referat

Dato: 28.09.2022

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-20

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med FFB v. KAB 22. september 2022

Deltagere fra FFB v. KAB

Andreas Røpke, driftschef KAB

Kim Geertsen, kundechef KAB

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering, SSA

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 (referent)

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Frederiksberg Kommune anerkendte den grundigt udfyldte styringsrapport, som giver god indsigt i projekterne i afdelingerne.

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

FFB har afsluttet mange projekter, som er gået godt, og store renoveringer er overstået. Der er dog konflikter om renoveringen af Søndermarken, som kan resultere i en retssag.

FFB's ejendomme er relativt vel vedligeholdte, og opsparingerne er reduceret tilsvarende.

FFB's nye målsætningsprogram fremlægges på repræsentantskabsmøde i december. De omfattende renoveringer har taget ressourcer ud af den daglige drift, og der frigives nu ressourcer til driften. Der skal fastlægges nye planer for effektivisering af drift og beboerservice.

Beboerne er økonomisk presset pga. stigende energipriser mm. Det betyder blandt andet, at børnenes fritidsinteresser nedprioriteres, og det boligsociale

aspekt er vigtigt at have for øje.

Organisationsbestyrelsen har vedtaget et program med 13 kritiske punkter vedr. fremtidig styring af renoveringsprocesser. Der er fællestræk på tværs af sagerne, men også særlige forhold, der gør sig gældende i de enkelte sager: Ved Solbjerg Have er udfordringen, at alle nødvendige arbejder ikke var indeholdt i helhedsplanen. Ved Søndermarken har det været en læring, at beboerne skal genhuses ved så omfattende renoveringer. Ved Tartuhus efterlader den udførte renovering et stort antal fejl og mangler. Byggeskadefondens rapport for Tartuhus er fyldig, og der arbejdes på at få byggefejlene udbedret.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Af revisorens bemærkninger til regnskabet i 2021, fremgik at niveauet for henlæggelser skal sikres. FFB ønsker at øge henlæggelsesniveauerne, som for nogle afdelingers vedkommende er for lave. Det bemærkes, at henlæggelserne i Duetgården øges over en årrække.

Solbjerg Haves røde tal for henlæggelser skyldes, at der henlægges via ejerforeningen; bebyggelsen er nyrenoveret, men der er et stort renoveringsmæssigt efterslæb, som FFB vurderer til 150-200 mio. kr. Huslejeniveauet er presset i afdelingen, og det søges at effektivisere driften og servicen, så henlæggelserne kan øges.

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

Hvad angår Brevduebanen og Finsens Have, afventer FFB Frederiksberg Kommunes stillingtagen til Frederik IX's hjem, der pt. anvendes til at huse flygtninge. FFB vil også meget gerne samarbejde med kommunen om at udvikle almene boliger på Hospitalsgrunden.

FFB samarbejder gerne med private bygherrer efter den delegerede bygherremodel.

HHK nævnte, at kommunen som tilsynsmyndighed følger op på eftersynsrapporter og spurgte ind til det forhold, at nogle byggefejl fra etårs eftersynsrapporten stadig optræder ved femårs eftersynet. FFB oplyste, at generelt er beskrivelser og udbud i orden, men udførelsen af arbejdet og kvaliteten halter i nogle tilfælde. I forhold til udbedring af byggefejl må KAB afvente, at entreprenøren vedgår fejlene og udbedrer dem. Det er en tidskrævende proces.

Frederiksberg Kommune oplyste, at kommunen vil følge tættere op på skema C sager fremover. Ved ønske om fristforlængelse skal FFB fremsende en begrundet ansøgning. Når sagen sendes ind, skal den være vedlagt revisionsprotokollat, driftsregnskab samt en redegørelse for afsatte beløb. FFB vil drøfte proceduren med KAB's byggeafdeling.

Kommunen takkede for fin information om renoveringer fra KAB.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

- Frederiksberg Kommune har modtaget måltal for afdelingens driftsbudgetter og har ingen kommentarer.
- Frederiksberg Kommune spurgte, om Dispositionsfonden var oppe på det niveau, Landsbyggefonden kræver, og FFB bekræftede dette.
- Kommunen havde bedt FFB om at fremsende redegørelse vedrørende fuldmagtsforhold til kommunen. Denne var modtaget, og Frederiksberg Kommune har taget FFB's redegørelse til efterretning.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

FFB v. KAB har løbende møder med kommunen med fokus på udfordringer fx på beboersammensætning, beboerdemokrati, samarbejde om kommunal anvisning, bolig-social indsats mv. Desuden drøftes, hvordan FFB kan tilbyde nogle af de boliger til kommunal anvisning, der udestår, da der pga. renoveringen af Søndermarken, er kommet færre boliger til anvisning. Opmærksomhedspunkter er Stjernen (som er forebyggelsesområde), Broagerhus, Søndermarken og Solbjerg Have. FFB arbejder med udvikling af opgangsfællesskaber som et nyt tiltag.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskabet uden bemærkninger.

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

Organisationsbestyrelsen har besluttet som de fireårige måltal for udviklingen i hver afdeling, at afdelingernes samlede reelle driftsudgifter i perioden 2023-2026 bør holdes i ro (dvs. på 2022 niveau justeret for prisstigninger), samt at målsætningen herefter revideres en gang årligt.

FFB's bestyrelse får løbende rapporter om effektiv drift. FFB redegjorde for, at der er to væsentlige styringspunkter for økonomien: Dels arbejdes der på at holde huslejen konkurrencedygtig ved at reducere driftsudgifter i alle afdelinger. Samtidig skal der være råd til renoveringer.

Indkøbsaftaler: Brugen af KAB's indkøbsplatform giver besparelser på indkøb og letter arbejdet for medarbejderne.

Frederiksberg Kommune gav udtryk for, at FFB har givet en fin redegørelse vedrørende arbejdet med effektiv drift.

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

Andreas Røpke deltager i arbejdsgruppen vedrørende FN's Verdensmål affald og biodiversitet.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Kommunen modtager i foråret et referat fra KAB om aftaler og mål for det kommende år.

Det er aftalt, at der skal ske en tættere opfølgning vedrørende skema C sager. Der skal ligge meget gode begrundelser for at bede om fristforlængelse.

Nybyggeri, der følges særskilt op vedrørende evt. nybyggeri ved Brevduebanen.