



Referat af styringsdialog med Boligforeningen AAB 2018

Mødedato: 21. september 2018 på Frederiksberg Rådhus

Fra AAB deltog:

Jacob Madsen, Udlejningschef
Andreas Damm, Byggechef

Fra Frederiksberg Kommune deltog:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Leder af boligteam og tværgående koordinering Morten Stelling;
Specialkonsulent Ane Kirstine Kofod Petersen.

By-, Kultur- og Miljøområdet:

Enhedschef for Byggeri og Arkitektur Pernille Birk Morgen,
Jurist Birgit Garval

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen;

I en del af mødet under punkt 7.: Thomas Niebuhr, Specialkonsulent Vej Park og Miljø.

Dagsorden/referat

1. Endelig fastlæggelse af dagsorden for mødet

Der var ikke bemærkninger til den udsendte dagsorden.

2. Socialt bæredygtig by – status for boligselskabet og afdelingerne og fokuspunkter for det kommende år

2.1. Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning

AAB's mindre afdelinger er sårbare i forhold til beboersammensætning / boligsocial anvisning.

Ved næste udlejningssamtale vil AAB gerne drøfte, hvordan det kan håndteres. Flexibel udlejning har også svagheder, når der kun gælder særlige kriterier for den beboer, der står på huslejekontrakten/ og evt. samlever. Der kan herudover være flere tilmeldte på adressen uden tilknytning til arbejdsmarkedet.

AAB deltager i projekt om tilmelding til CPR registeret, hvor det undersøges, om der er overensstemmelse mellem den/de personer, der har huslejekontakt og den/de tilmeldte i CPR registeret på den adresse.

2.2. Boligsocial indsats og integration

Jf. ovenfor.

2.3. Brug af fleksibel udlejning

Jf. ovenfor.

2.4. Udlejningssituationen

Der er ingen problemer i f.h.t. udlejningssituationen og fraflytningsprocenten i afdelingerne.

2.5. Beboerdemokratiet

AAB har afdelingsbestyrelser i alle afdelinger på Frederiksberg.

AAB's administrationsordning bygger på driftsmodeller, der involverer afdelingernes bestyrelser.

Driftskonceptet er således implementeret med tre modeller: "Administrativ bestyrelse"; "Administrativt Light bestyrelse" og "Parlamentarisk bestyrelse". Denne model giver ifølge AAB et stort ejerskab hos bestyrelsen til alt, hvad der vedrører afdelingen. Der arbejdes på at beholde flest mulige afdelinger som administrative afdelinger. Dette indgår også i AAB's igangsatte arbejde med at udvikle AAB's identitet. AAB vil gerne tiltrække og inspirere flere, også gerne yngre beboere til at indgå i afdelingsbestyrelserne. Ejendomsfunktionærerne er ansat i afdelingen og refererer til afdelingsbestyrelsen.

AAB har udviklet redskaber i forhold til professionalisering af den decentrale drift, herunder:

- De beboervalgte uddannes, og får et "bestyrelseskørekort".
- AAB har udviklet redskaber til egenkontrol med periodiske registreringskemaer.

AAB oplyser i styringsrapport 2017, at driftskonceptet er godkendt af tilsynet i Københavns Kommune.

3. Status for aftaler om anvisning af boliger til flygtninge

AAB har leveret de aftalte fem boliger til flygtninge samt én særbolig. AAB regner med at kunne levere de resterende tre særboliger inden udløb af Rammeaftalen ved udgangen af 2019, selv om det er vanskeligt at finde boliger, der er billige nok.

3.1 Status vedrørende etablering af nye almene boliger til flygtninge.

AAB havde intet at bemærke.

4. Boligafdelingerne

AAB har iværksat digital opmåling af samtlige boliger. Det indgår som del af effektiviseringen med henblik på at kunne lave udbud ved fraflytning. Nogle steder er der en divergens mellem arealopmålingen og registreringen i BBR registreret. Der er tale om en divergens på 1%- 3% som for nogle beboere kan få betydning for deres boligstøtte, hvis registreringen af arealerne ændres, og huslejerne ændres som konsekvens heraf.

Frederiksberg Kommune oplyste, at hvis der skal ændres på BBR informationerne, forudsætter det en opmåling af en landinspektør. AAB har ikke påbegyndt opmålinger på Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune oplyste, at der er sendt et brev til Lasse Ryberg vedrørende, at der for afdeling 11 på Peter Bangs Vej er en uoverensstemmelse mellem antal af lejemål registreret i Landsbyggefondens stamdata og antallet af boliger i regnskaberne for afdelingen.

AAB vil følge op på dette med henblik på at få ændret Landsbyggefondens registrering.

4.1 Boligafdelingernes fysiske rammer – bygningernes og fællesarealernes standard og behov for forbedringer og ændringer

Frederiksvej med 58 boliger står overfor en renovering af kloakker, faldstammer og vinduesfuger. Der er begrænsede henlæggelser i afdelingen, når der sammenlignes med benchmark pr. bolig.

AAB arbejder på at sikre tilfredsstillende henlæggelser i henhold til langtidspalterne for vedligeholdelse.

4.2 Planer for vedligeholdelse og renovering m.v.

Der er en større renovering på vej i afdeling 11, Lindevangshave, hvor AAB har et projekt med 44 nye tagboliger, som led i de 100 nye almene boliger. Der er lagt flere renoveringsarbejder ind i projektet, herunder arbejder i varmecentralen. Her er også begrænsede henlæggelser, men der sættes nu ekstra af i budgettet til henlæggelser. Desuden kan afdelingen trække på trækningsretsmidlerne i forbindelse med renoveringen. Der skal indsendes Skema A i oktober.

5. Dokumentationspakken / styringsrapport 2017 og 2018 / årsregnskab 2015 og 2016

5.1 Styringsrapport – dokumentationspakke

Ved dette møde forelå både styringsrapporten for 2017 og 2018. Drøftelsen ved denne styringsdialog samler op på den nyeste udvikling i AAB og afdelingerne på tværs af begge rapporter.

Overordnet arbejder AAB på en ny langsigtet strategi for AAB samt fælles identitet og fælles mål for AAB. Overskriften for strategien er "Stærke lokale fællesskaber", og den fremlægges på repræsentantskabsmøde i november. Det blev aftalt, at

den derefter, eller inden næste styringsdialog, fremsendes til Frederiksberg Kommune.

I 2017 har AAB indført, at der udarbejdes en struktureret egenkontrol af AAB's decentrale forvaltningskoncept. Der udarbejdes en årlig risikorapport, og afdelingsbestyrelserne skal udfylde egenkontrolskema.

I 2016 blev afsat midler til trykghedsgennemgang af afdelingerne. AAB ansatte desuden en indkøber, der skal understøtte afdelingernes effektive drift m. udbudsrunder.

AAB oplever, at det er svært at bygge i hovedstadsområdet. I Ørestad afprøves den delegerede bygherremodel. Det opleves også, at nybyggeriet bliver for dyrt i forhold til den kommunale anvisning.

5.2 **Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

Frederiksberg Kommune følger op vedrørende gennemgang af regnskaberne.

6. **Aftalen mellem Regeringen, BL og KL om effektivisering i den almene boligsektor**

AAB har for nyligt trukket data for hvor langt organisationen er nået i forhold til målet om effektivisering, som viser, at 2/3 af målet er nået.

6.1 **Hvordan gribes effektiviseringsarbejdet an? Fokusområder og målsætninger**

Der arbejdes med digitalisering, udbud af flytteboliger, fælles indkøb og robotteknologi.

AAB har fokus på fælles indkøb, udbud af opgaver, herunder flytteboliger og driftsopgaver som trappe-vask. Derved opnås gode besparelser. Administrationen bliver også effektiviseret. Der er ikke så meget fokus på fælles drift på Frederiksberg. AAB afholder "familiemøder" for boligafdelinger, der er sammenlignelige på størrelse alder og beboer-sammensætninger. Her kan de udveksle erfaringer om, hvad der virker i deres afdelinger.

AAB er ved at udvikle en "Beboerapp" – hvor beboerne kan indmelde driftsopgaver. Digitalisering vil give besparelser. Fra 1. januar kan der kommunikeres digitalt med samtlige beboere. Det vil spare tid, der bruges på at printe og pakke forbrugsregnskaber, mødeindkaldelser m.v.

6.2 **Effektivitetstal for afdelingerne og handleplaner – "røde afdelinger", udgiftsmål.**

Der udarbejdes handleplaner for hver enkelt afdeling. Det blev aftalt, at AAB sender handleplanerne for afdelingerne på Frederiksberg til Frederiksberg Kommune.

6.3 **Andre relevante initiativer, som boligorganisationen arbejder med.**

Se pkt. 6.1

7. Frederiksberg Kommunes Bæredygtighedsplan for Miljøet 2017 – 2020

Bæredygtighedsplanen har fokus på kommunen som virksomhed, f.eks. Hvordan kan vi omstille byens energisystem? Men boligområdet er også relevant, og her handler det om at skabe samarbejder med de aktører, der varetager drift og byggeri af boliger.

Bæredygtighedsplanen har fem indsatsområder:

- Bæredygtigt byggeri og bygninger
- Energiforsyning
- Bæredygtig mobilitet
- Cirkulær energi og ressourcer
- Biodiversitet

Frederiksberg Kommune har et mål om at være CO₂ neutral i 2035. Det gælder ikke kun egne bygninger men hele byen. Det skal ske gennem samarbejder og ved at gribe de muligheder der er. Det kræver også, f.eks. at borgerne tænker over hvilken transport de vælger.

Det ønskes at fremme lokal vedvarende energi, f.eks. i form af solceller. Samtidig er der også et ønske om at bevare det arkitektoniske udtryk i den klassiske by.

AAB arbejder med en energistrategi mod 2050, der blandt andet skal fremme bæredygtigt indkøb. AAB uddanner projektledere i DGNB certificering. I forbindelse med AAB's strategiarbejde indgår også, at nogle afdelinger gerne vil have en grøn profil.

AAB har desuden indledt et samarbejde med HOFOR om forbrugsovervågning på dagsbasis og et årligt teknisk tilsyn i afdelingernes varmecentraler. Der vurderes at være potentiale for 5-10% effektivisering her. En investering på 100.000 kr. gav besparelser på 500.000 kr. det første halve år. HOFOR opererer også på Frederiksberg.

7.1 Er der nogle samarbejdsflader omkring energi, miljø, bæredygtighed?

Frederiksberg Kommune vil gerne have erfaring med, om der er muligheder for at hjælpe med rådgivning i forhold til f.eks. implementering af vedvarende energi.

Frederiksberg Kommune arbejder med DGNB certificeringer, og er medlem af Green Building Council. DGNB ordningen er også kendt af de almene boligorganisationer, men der kan evt. gøres en indsats for at udbrede brugen af DGNB i energirenovationsprojekter.

I forbindelse med overgang til elbiler kan det være relevant med lokale elladestander i afdelinger med egen parkeringsplads.

Frederiksberg Kommune (FGV) er frontløbere i forhold til eldrevne maskiner og kan udbrede den viden.

I nogle afdelinger, f.eks. på Roskildevej er det AAB der varetager driften og indkøber maskiner. I de øvrige afdelinger, har afdelingsbestyrelserne kompetencen

.

Frederiksberg Kommune har ikke aktuelle puljer der støtter energi og miljø.

8. **Gensidig orientering**

AAB har ikke hørt om problemer med implementeringen af madaffaldsordningen

AAB deltager i aktørmødet om Hospitalsgrunden.

Der er i det seneste budgetforlig afsat flere midler til almene boliger.

Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

Dokumentdato: 21. september 2018; J.nr.: 03.11.00-A00-1-17

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

Telefon: 3821 4120; E-mail: bbe@frederiksberg.dk; www.frederiksberg.dk