



Referat af styringsdialog med Frederiksberg Almennyttige Boligselskab v. DAB 2018

Mødedato: 21. juni 2018 på Frederiksberg Rådhus

Fra FAB v. DAB deltog:

Jacob Thomsen, formand for FAB

Pia Jeppesen, afdelingschef DAB adm. afdeling 3

Markus Sørensen, bestyrelseskonsulent DAB

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.: Pia Staalgaard, Specialkonsulent Vej Park og Miljø.

Styringsdialog i Frederiksberg Kommune

Mødet vedrørte styringsrapporterne for 2017 og 2018 og Regnskab 2015-16 og Regnskab 2016-17. Styringsdialogen gennemføres med udgangspunkt i:

- den standarddagsorden, som er aftalt i Forretningsorden for styringsdialogmøderne i Frederiksberg Kommune
- rammeaftale om fleksibel udlejning og kommunal anvisning med titlen "Fælles ansvar for den socialt bæredygtige by", november 2015 og
- aftalen om udmøntning af rammeaftalen.

Referat/ Dagsorden

1. Endelig fastlæggelse af dagsorden for mødet

Den fremsendte dagsorden lå til grund for mødet.

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

2.1 Om-mærkning af familieboliger, der er aftalt anvendt som ældreboliger.

Det blev aftalt på seneste evalueringsmøde om rammeaftalen, at om-mærkning (vedr. Digterhusene) skulle drøftes ved styringsdialogmødet. Der er enighed om at der bør ske om-mærkning, så anvendelsen stemmer overens med mærkningen. Det skal godkendes af organisationsbestyrelsen i Frederiksberg Almennyttige Boligselskab (FAB). Morten Stelling sender en mail til FAB vedrørende om-mærkningen.

2.2. Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning

Der er ikke nogen ændringer i FAB med henblik på beboersammensætning, uddannelses og arbejdsmarkedstilknytning. Derfor udarbejdes der ikke et tillæg til anvisningsaftalen med FAB.

2.3. Boligsocial indsats og integration

Der er ikke boligsociale indsatser i FAB, hvor Frederiksberg Kommune deltager. FAB oplyste, at det er små afdelinger, så derfor er det boligsociale en sart balance, som kan påvirkes af den kommunale anvisning. Med det nuværende omfang af kommunal anvisning kan de problemer, der opstår, løses lokalt.

2.4. Brug af fleksibel udlejning

Boligerne kan anvises via den interne venteliste. Derudover intet at bemærke.

2.5. Udlejningssituationen

Lille grad af fraflytning. Lange ventelister.

2.6. Beboerdemokratiet

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger. Den nyeste afdelingsbestyrelse er på Finsensvej.

3. Status for aftaler om anvisning af boliger til flygtninge

3.1. Status vedrørende etablering af nye almene boliger til flygtninge.

Der er aftalt levering af fire boliger til flygtninge, og der er leveret en. De øvrige tre anvises så snart, der sker fraflytning i relevante boliger. FAB ønsker at flygtninge bliver spredt på afdelingerne.

4. Boligafdelingerne

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

Søfronten. Drøftede sidste år, at der er høje træer på de offentlige arealer, der skygger i afdelingen. Fra 1994, knap 25 år gamle.

Frederiksberg Kommune oplyste, at bevaringsværdige træer kun kan beskæres efter forudgående aftale med Vej Park Miljø, og at beskæringen skal foretages af en certificeret træplejer.

4.2 Planer for vedligeholdelse og renovering m.v.

Der pågår flere vinduesudskiftninger. Boligselskabets dispositionsfond yder støtte til låneydelsen.

4.3 Digterhusene, udskiftning af elevator – forespørgsel fra organisationsbestyrelsen, FAB

FAB har sendt en forespørgsel om, hvorvidt Frederiksberg Kommune kan yde støtte til etablering af elevator, som er installeret af hensyn til en anvist borger med særlige behov.

Frederiksberg Kommune har ikke lovhjemmel til at yde tilskud til denne investering, men vil muligvis kunne garantere lånene i sagen.

I en sag som denne vil man fra kommunens side også se på muligheden for at tilbyde borgeren en anden bolig, såfremt FAB havde rejst spørgsmålet inden ombygningen.

FAB kan finansiere ombygningen inden for afdelingens budget og vil ikke gå videre med sagen.

5. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab

5.1 Styringsrapport – dokumentationspakke

Se øvrige punkter.

5.2 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Der er ikke nogen bemærkninger i revisionsprotokollatet.

Frederiksberg Kommune sender et brev til revisoren vedrørende godkendelse af regnskaberne.

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

6.1 Hvordan gribes effektiviseringsarbejdet an? Fokusområder, målsætninger.

Der arbejdes blandt andet med følgende indsatsområder:

- Strukturen for ejendomsdriften er revideret, så der kun er én ejendomsmester.
- Der er udarbejdet en leverandøranalyse og samordning mellem afdelinger.
- Arbejder udliciteres, f.eks. trappevask.
- Der gøres brug af DAB's indkøbsaftaler.
- Dispositionsfonden bidrager ved renovering af afdelingerne.
- Der er indkøbt robotplæneklipper, som sparer mandetimer.

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

FAB har ikke nogen "røde afdelinger". Afdelingerne har en effektivitet på mellem 77% og 96%.

- 6.3 Andre relevante initiativer, som boligorganisationen arbejder med.
De fireårige udgiftsmål for afdelingerne vil indgå i den kommende årsberetning.
Ejendomsbestyreren har fokus på serviceaftalerne i afdelingerne.

7. Frederiksberg Kommunes Bæredygtighedsplan for Miljøet 2017 – 2020

Pia Staalgaard orienterede om Frederiksberg Kommunes Bæredygtighedsplan for Miljøet, som primært varetager den miljømæssige bæredygtighed. Der er fem hovedtemaer, hvor byggeri og byudvikling er det, der er mest relevant for boligorganisationerne.

Pia Staalgaard nævnte nogle af de initiativer Frederiksberg Kommune har sat i værk inden for eget resort:

- Alt kommende kommunalt byggeri over 20 mio. kr. skal være "DGNB certificeret" (bæredygtighedscertificering, der i Danmark administreres af Green Building Council/ oprindeligt tysk ordning - Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).
- Der er retningslinjer på vej for mindre bygninger og renoveringer.
- Mobilitet er et indsatsområde. Kommunens biler skal fremadrettet ændres til elbiler. Der er indkøbt skraldebiler, som er elbiler. Der er fokus på at fremme cykeltrafik.
- Der arbejdes med cirkulær økonomi, herunder affald som ressource. Ressourcerne i madaffaldet skal anvendes. Her er det særligt indholdet af fosfor, som er en knap ressource, og som gerne skal tilbage på markerne. Desuden er der fokus på, at byggematerialer genanvendes/ vender tilbage til kredsløbet.
- Der arbejdes med biodiversitet og by-natur, herunder at sikre de bevaringsværdige træer. Desuden at vælge naturligt hjemmehørende arter ved beplantning.
- Der arbejdes med skybrudssikring – se pkt. 8.

Frederiksberg Kommune har en CO₂ målsætning om at være CO₂ neutral i 2035 og er godt på vej.

Næste år skal der udarbejdes en plan for arbejdet med FN's verdensmål.

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

Frederiksberg Kommune har haft målrettet dialog med andels- og ejerforeninger om energi og miljø.

DAB har egne rådgivere og ser ikke noget behov for temamøder om bæredygtig drift.

FAB kunne være interesseret i en plan for lokal vedvarende energi, herunder at udnytte solenergi.

FAB's beboere kan følge deres forbrug via link på DAB's hjemmeside.

8. Gensidig orientering:

- *Indsamling af madaffald på Frederiksberg – hvordan fungerer det i afdelingerne?*
Pia Staalgård orienterede om, at indsamlingen af madaffald går godt. Der er indsamlet 40% mere end forventet. Ordningen vil nu også blive rullet ud på skoler og i institutioner.

FAB orienterede om, at sorteringen går fint og, at ejendomsmesteren henter nye poser til beboerne.

Med tiden håber man at kunne fjerne nogle beholdere til restaffald, men idet madaffaldet har noget tyngde, er restaffaldet nu mindre tætpakket og fylder derfor forholdsmeæssigt mere.

- *Skybrudssikring, har I særlige udfordringer?*
Vodroffsvej stod under vand under skybruddet i 2011.
Søfronten som ligger ved Skt. Jørgens Sø har betydelige problemer med vandindtrængning ved skybrud.

Frederiksberg Kommune arbejder i skybrudsplanen med klimaveje, forsinkelsesbassiner og store faskiner under f.eks. P-pladser. Forsinkelse af vandet er med på dagsordenen i alle projekter.

- *Arkitekturpolitik for Frederiksberg*
Blev udleveret.
- *Orientering om arbejdet i Boligforum og andre fora.*
Pia Jeppesen, DAB, indgår i arbejdet i Boligforum.
- *Nyt fra boligorganisationen og afdelingerne.*
Markus Sørensen stopper i FAB den 1. september, hvor der ansættes en ny medarbejder.

Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

Dokumentdato: Revideret: 14. august 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