



Referat af styringsdialog med Lejerbo 2018

Mødedato: 7. juni 2018 på Frederiksberg Rådhus

Deltog fra Lejerbo Frederiksberg/ Lejerbo:

Gunnar Sørensen, formand Lejerbo Frederiksberg og landsformand Lejerbo
Esben Nielsen, forretningsfører Storkøbenhavn
Anna Sellebjerg Møller, forvaltningskonsulent forvaltning Storkøbenhavn

Deltog fra Frederiksberg Kommune:

Social- Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet:

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

By-, Kultur- og Miljøområdet:

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

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent);

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

Styringsdialog i Frederiksberg Kommune 2018

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

Dagsordenen godkendt.

2. Socialt bæredygtig by – status for boligselskabet og 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

skulle drøftes ved styringsdialogmødet. Der er enighed om at der bør ske om-mærkning, så anvendelsen stemmer overens med mærkningen. Det skal godken-des af organisationsbestyrelsen i Lejerbo Frederiksberg.

Nogle steder gælder det ikke hele afdelingen. Social- Sundheds- og Arbejdsmar-kedsområdet udarbejder en liste over afdelinger/ adresser, der fremsendes med dette referat.

2.2 **Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning**

Generelt er der ikke store problemer i afdelingerne.

Der er boligsociale aktiviteter knyttet til afdelingen Danmarksgården jf. pkt. 2.3.

2.3 **Boligsocial indsats og integration**

Ane Kirstine Kofoed Petersen orienterede om, at den boligsociale indsats fortsæt-ter med en ny aftale. Indsatsen vil have øget fokus på de unge. Det omfatter også Danmarksgården. Esben Nielsen fortalte, at Lejerbos medarbejder primært har haft fokus på det boligsociale arbejde i Danmarksgården. Medarbejderen har ikke været involveret på tværs i partnerskabet, som det oprindeligt var tænkt. Lejerbo Frederiksberg overvejer, at der også fremadrettet er en løsere tilknytning til part-nerskabet.

Ane orienterede om, at der er etableret en ny struktur, hvor Frederiksberg Kom-mune i højere grad varetager lederrollen i det boligsociale partnerskab. Det bolig-sociale partnerskab vil inden sommerferien få invitation til et møde i partnerska-bet. Frederiksberg Kommune har sat stor pris på, at Lejerbos boligsociale medar-bejder har deltaget ved ansættelsessamtaler af nye medarbejdere.

Lejerbo overvejer en boligsocial indsats, der sigter på at forebygge ensomhed hos ældre. F.eks. med fællesspisning og lignende. Lejerbo ønsker også at fore-bygge, at ældre bor for lang tid i egen bolig.

2.4 **Brug af fleksibel udlejning**

Ingen bemærkninger.

2.5 **Udlejningssituationen**

Der er en lav fraflytningsprocent, så der kommer ikke mange boliger i spil til anvisning.

Lejerbo har fået en statistik over kommunal anvisning for hele den almene sektor på Frederiksberg.

Ane udleverede et udkast til et tillæg til en anvisningsaftale for Lejerbo Frederiks-berg, som er eftersendt på mail. Lejerbo Frederiksberg vender tilbage med be-mærkninger, og/ eller en underskrevet aftale.

2.6 **Beboerdemokratiet**

Der er afdelingsbestyrelser i alle afdelinger, og beboerdemokratiet er velfunge-rende.

Lejerbo arrangerer en årlig formandstur for alle afdelingsformænd i de 10 boligorganisationer, Esben Nielsen har under sin portefølje. Afdelingsformændene får derved et netværk på tværs af organisationen.

3. Status for aftaler om anvisning af boliger til flygtninge

3.1 Status vedrørende etablering af nye almene boliger til flygtninge.

Det er aftalt, at Lejerbo skal tilvejebringe 14 boliger til flygtninge. Der er leveret fire og udestår ti, som anvises så snart, der sker fraflytning i relevante boliger. Der er behov for boliger til flygtninge, som nu bor i midlertidige boliger, og har krav på en varig bolig.

4. Boligafdelingerne

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

Generelt er Lejerbo Frederiksberg en velkonsolideret organisation. Lejerbo udarbejder 30-årige langtidsplaner for vedligeholdelse af ejendommene. Der henlægges fornuftigt til vedligehold.

4.2 Særlige udfordringer i afdelingerne nr. 1 (203) Vodroffs Tværgade, afd. nr. 444 Kong Georgs Vej og afd. nr. 450 Peter Graus Vej.

Der er nogle bygningsmæssige udfordringer i ovennævnte afdelinger, som knytter sig til den alder, de har. Der er også nogle boligsociale udfordringer. På Peter Graus Vej håber Lejerbo, at der bliver mulighed for at renovere de eksisterende facader i forbindelse med det projekt, der indgår i konkurrencen om 100 almene boliger.

4.3 Sammenlægning af afdelinger

Hvis der bygges tagboliger på ejendommene Platanvej og Peter Graus Vej, vil der blive oprettet midlertidige afdelinger, der efterfølgende bliver lagt sammen med de eksisterende afdelinger, så snart afdelingen skal ibrugtages. Huslejedifferencen opretholdes. Fremtidige udgifter fordeles procentuelt.

Frederiksberg Kommune har tidligere godkendt afdelingssammenlægninger efter samme model.

4.4 Planer for vedligeholdelse og reovering m.v.

En lang række vedligeholdelsesarbejder er sat i gang i alle afdelinger.

5. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab

5.1 Styringsrapport – dokumentationspakke

Drøftet under øvrige punkter i dagsordenen.

5.2 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Revisionen har gjort en bemærkning om, at dispositionsfondes saldo forelægges organisationsbestyrelsen. Administrationen er blevet bedt om at udarbejde en

oversigt til organisationsbestyrelsen.

Esben Nielsen oplyste, at det vil ske til førstkommande regnskabsmøde.

Det blev aftalt, at Lejerbo fremover sender regnskabet direkte til By Byggeri og Ejendomme: BBE@frederiksberg.dk.

Lejerbo Frederiksberg er i færd med at udarbejde de fireårige udgiftsmål, der ifølge lovgivningen om egenkontrol fremover skal være en del af årsberetningen. De vil blive udarbejdet på afdelingsniveau og på kon-toniveau. De vil indgå som et fast punkt på alle bestyrelsesmøder.

Budgetstrategien tages hvert år op til revision i forbindelse med budgetlægning.

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

6.1 Hvordan griber effektiviseringsarbejdet an? Fokusområder, evt. operative mål.

Effektivisering skal ses i sammenhæng med den ovenfor nævnte budgetstrategi. Det er også væsentligt, at afdelingsbestyrelserne har mulighed for at fastsætte serviceniveauet i afdelingen.

På organisationsbestyrelsesniveau arbejdes med målsætninger. Fokusområder

- Udbud af forsikringsydelserne.
- Istandsættelse ved fraflytning og brug af "almenindkøb"
- Energieffektiviseringer, LED lys og solceller, der ikke er slået igennem endnu

6.2 Effektivitetstal for afdelingerne og handleplaner. De røde afdelinger.

Lejerbo Frederiksberg har ni afdelinger i det "røde felt" med en effektivitet, mellem 53% og 64%% i forhold til benchmark (100%). Der burde således være et potenti-ale for effektivisering af afdelingerne.

Det drøftes igen i 2019 ud fra de fire-årige udgiftsmål og budgetstrategi.

Den fremsendte rating af afdelingerne viser, at der ikke er nævneværdige proble-mer i afdelingerne.

6.3 Andre relevante initiativer, som boligorganisationen arbejder med.

Den boligsociale indsats overfor ældre, der bliver lang tid i egen bolig, indgår også her.

7. Frederiksberg Kommunes Bæredygtighedsplan for Miljøet 2017 – 2020

- Mål om at fremme bæredygtigt byggeri og bæredygtige byområder
- Mål om at nedbringe energi- og ressourceforbruget i bygninger
- Mål om at Frederiksberg er en robust by der kan håndtere klimaændringer
- Cirkulær økonomi og ressourcer

- Biodiversitet og bymiljø

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).
- Kommunens biler skal fremadrettet ændres til elbiler.
- Der arbejdes med cirkulær økonomi, f.eks. anvendes ressourcerne i madaffaldet. Her er det særligt indholdet af fosfor, som er en knap ressource, og som gerne skal tilbage på markerne.
- Der arbejdes med biodiversitet og by-natur, herunder at sikre de bevaringsværdige træer.
- Der arbejdes med skybrudssikring.

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.

Gunnar Sørensen orienterede om, at i relation til cirkulær økonomi har Lejerbo mål om, at 90% af byggematerialerne skal være genanvendelige. Fra 2019 vil man i Lejerbo tage udgangspunkt i FN's verdensmål, hvor det er relevant. Det indgår i målsætningsprogrammet for Lejerbo Frederiksberg at "miljørigtige løsninger skal tænkes ind i alle nye større projekter (over 300.000 kr, 2015-tal).

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

Esben Nielsen gav udtryk for, at Lejerbo Frederiksberg vil være en lavthængende frugt for Frederiksberg Kommune i indsatsen rettet mod private virksomheder.

Esben foreslog, at Frederiksberg Kommune deltager på et møde med varmestrene på Frederiksberg og bidrager med input til, hvordan de kan arbejde med bæredygtig ejendomsdrift.

Det blev drøftet, om Lejerbo Frederiksberg kunne have interesse i, at der afholdes et møde for alle de almene boligorganisationer på Frederiksberg om bæredygtighed. Lejerbo gav udtryk for, at det evt. kunne være relevant i regi af de allerede etablerede fora, f.eks. Boligforum.

8. Gensidig orientering:

- *Indsamling af madaffald på Frederiksberg – hvordan fungerer det i afdelingerne?*
Esben Nielsen har forhørt sig i afdelingerne og fået det svar, at det ikke bruges meget. Det er nemmere at smide affaldet i skakten. Afdelingerne savner information og vejledning. Det gælder både varmemestrene og beboerne. Frederiksberg Kommune bringer informationen videre til affaldsområdet.
- *Skybrudssikring, har I særlige udfordringer?*
Kældre har været oversvømmede på Vodroffsvej
Frederiksberg Kommune arbejder i skybrudsplanen med klimaveje, forsinkelsebassiner og store faskiner under f.eks. P-pladser. Forsinkelse af vandet er med på dagsordenen i alle projekter.
- *Arkitekturpolitik for Frederiksberg – kort orientering.*
Arkitekturpolitik blev udleveret. Indgår også i den nævnte konkurrencen om 100 almene boliger.
- *Orientering om arbejdet i Boligforum og andre fora*
Esben Nielsen deltager i møderne i den administrative styregruppe vedrørende Boligforum.
- *Nyt fra boligorganisationen og afdelingerne.*
Ingen bemærkninger.

Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

Dokumentdato: 20. juni 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