



Referat af styringsdialogmøde med Frederiksberg Ældreboligselskab

Fra Frederiksberg Ældreboligselskab deltog

Lotte Poulsen, Kundechef Domea

Fra Frederiksberg Kommune deltog:

Social- Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet:

Chefkonsulent Ane Kirstine Kofod Petersen.

By-, Miljø- og Kulturområdet:

Teamleder Boligteamet, Brian Hansen Westerheim;

Jurist Christian Stokholm

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent);

Rev. 4. februar 2021
By Byggeri og Ejendomme

Referat/ dagsorden

1. Endelig fastlæggelse af dagorden for mødet

Mødet fulgte den udsendte dagsorden.

Brian Hansen Westerheim, som fremover vil deltage i styringsdialogmøderne, er teamleder for boligteamet i enheden Byudvikling i By Byggeri og Ejendomme. Han har 13 års baggrund og har arbejdet bredt med byudvikling i Frederiksberg Kommune. Boligteamet omfatter også jurist Christian Stokholm og boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen.

Frederiksberg Kommune indledte mødet med en generel kommentar vedrørende den indsendte styringsrapport. Styringsrapporten vedrører regnskabet for 2018-2019, men burde have vedrørt regnskabet for 2019-2020. Det blev aftalt, at styringsrapporten til næste møde i december 2021 vedrører regnskabet for 2020-2021. Frederiksberg Kommune noterede, at der blot er svaret nej til alle spørgsmål i styringsrapporten, hvilket ikke lægger op til megen dialog. Der er også svaret nej til, at boligorganisationen gør sig overvejelser om egne risici og udfordringer. Og der er ikke nogen bemærkninger til punktet opfølgning på tidligere aftaler, selv om der er et opfølgningspunkt fra styringsdialogmødet 2019, der vedrører afdelingens henlæggelser. Dette drøftes nærmere under pkt. 3.

Det blev aftalt at Frederiksberg Ældreboligselskab fremover forholder sig mere aktivt til spørgsmålene i styringsrapporten med henblik på en bedre dialog om udfordringer og mål for boligorganisationen.

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

2.1 Kommunal anvisning og brug af fleksibel udlejning

Der er 100% kommunal anvisning til ældreboligerne.

2.2 Udlejningssituationen

Der er ikke nogen kommentarer til dette punkt.

2.3 Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning, boligsocial indsats og integration

Der er ikke nogen kommentarer til dette punkt.

2.4 Beboerdemokratiet

Der er en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

Boye Melin Byrholdt indtrådt som ny formand for organisationsbestyrelsen.

3. Boligafdelingerne

3.1 Boligafdelingens fysiske rammer – bygningernes/ fællesarealernes standard og behov for forbedringer og ændringer

Det fremgår af referatet for styringsdialogmødet 2019: "Der vil i budget 2020 blive afsat flere midler til henlæggelser i afdeling 1 Fasangården."

Af styringsrapporten 2020 (vedrørende regnskab 2018-2019) fremgår, at der henlægges 3.750 kr. pr. bolig om året svarende til 45,25 kr. pr. m² om året. Det er markeret med rødt i styringsrapporten, fordi det er et kritisk nøgletal. Styringsrapporten oplyser at benchmark for tilsvarende afdelinger er 10.000 kr. pr. bolig og 124,23 kr. pr. m² om året.

De samlede henlæggelser til vedligeholdelse udgør (i regnskab 2018-19) 24.857 kr. pr. bolig. Benchmark er 38.129 kr. pr. bolig.

Som det er bemærket ved godkendelsen af regnskabet, vurderer Frederiksberg Kommunen ved sammenligning med andre lignende boligafdelinger ved brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj, at henlæggelserne i afdelingen skal øges til 100 kr. pr. m².

Lotte Poulsen nævnte, at drifts- og vedligeholdelsesplanen bliver gransket 1. april 2020.

Lotte Poulsen redegjorde for, at der i årsregnskabet fremgår andre tal for henlæggelserne.

Det blev aftalt, at der følges op på dette forhold umiddelbart efter styringsdialogmødet. Frederiksberg Ældreboligselskab bedes sende en redegørelse om henlæggelserne og desuden vedlægge drifts og vedligeholdelsesplanen for Fasangården.

4. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab

Frederiksberg Kommune har sendt et brev med godkendelse af regnskabet den 22. december 2020, der blandt andet henviser til, at henlæggelserne drøftes ved dette møde, som nævnt.

Det bemærkes desuden, at kommunen først har modtaget regnskabet den 25. november 2020, selv om fristen i Styringsdialog.dk var sat til 1. oktober 2020. Frederiksberg Ældreboligselskab oplyser, at man har måttet udskyde det planlagte organisations- og repræsentantskabsmøde pga. Corona, og at mødet blev derfor først blev afholdt i november måned.

Det blev aftalt, at fristen fremover for indsendelse af regnskabet for 2020, der løber fra 1.3. 2019 – 31.3 2020 kan være 1. oktober. Dette indsendes med styringsrapport 2021 og mødet om denne afholdes i december måned 2021.

5. Effektiv drift – boligorganisationens handleplan og de nye fireårige mål

Frederiksberg Kommune bemærkede, at afdelingen er en rød afdeling med effektivitet på 60%, og det fremgår af styringsrapporten, at der ikke gøres nogen tiltag for at effektivisere afdelingen, selv om det er pålagt boligorganisationerne gennem aftalen mellem ministeriet, BL og KL.

Af Driftsbekendtgørelsen § 13 stk. 6. fremgår at: "Boligorganisationens bestyrelse skal fastsætte mål for udviklingen i hver afdelings samlede driftsudgifter for den kommende 4 års periode, jf. § 73, stk. 1." Disse fireårige mål bør fremgå af årsberetningen.

Det blev aftalt, at Frederiksberg Ældreboligselskab til næste styringsdialogmøde sender en skriftlig redegørelse for, hvilket mål, der er for effektiviseringsindsatsen og hvilke indsatser der har været gjort for at øge effektiviteten i afdelingen. Det kan f.eks. være i form af energibesparelser på belysning eller udbud af renholdelsesopgaverne.

Lotte Poulsen bemærkede, at afdelingen er en del af en ejerforening og at der er fælles renholdelse i form af trappevask og ejendomsservice. Boligorganisationen har udtrykt et ønske om ikke at blive sammenlagt med andre boligorganisationer. En mulig sammenlægningspartner Derfor er det begrænset, hvilke muligheder der er for at effektivisere afdelingen. Organisationer har udtrykt ønske om, ikke at blive sammenlagt med andre boligorganisationer. En mulig sammenlægningspartner kunne være Boligselskabet Domea København, som dog ikke har tilbudt fusionering.

6. FN's Verdensmål – samarbejde om konkrete mål og tiltag

Frederiksberg Kommune orienterede om, at der i regi af Boligforum, er taget et initiativ til at iværksætte en fælles indsats blandt de almene boligorganisationer på Frederiksberg om FN's Verdensmål med fokus på temaerne affald og biodiversitet.

Frederiksberg Ældreboligselskab er også velkomne til at indgå i dette samarbejde. I det omfang, affaldet indgår i en pulje i ejerforeningen, kan det imidlertid være vanskeligt at måle på effekten af en indsats i de 16 boliger.

Omkring biodiversitet, handler det først og fremmest om giffri drift og pleje af udearealer. Dernæst om aktiviteter, der skal basere sig på beboernes egne ønsker om at begrønne de fælles udearealer, f.eks. med højbede eller plantekasser med hjemmehørende frugtræer og buske.

7. Gensidig orientering:

7.1 Orientering om arbejdet i Boligforum og andre tværgående fora

Det forventes, at det næste møde i Boligforum bliver i april måned.

Der er udarbejdet en Boligpolitik for Frederiksberg Kommune, der er ved at blive vedtaget i forbindelse med forslaget til ny Kommuneplan 2021, heri indgår en række boligpolitiske principper. Væsentligt er blandt andet, at Frederiksberg skal forblive en blandet by og at nye boliger ikke er et mål i sig selv. Det almene spiller blandt andet en vigtig rolle i den blandede by. Kriterierne for, hvornår der stilles krav om almene boliger i lokalplaner, som blev besluttet af kommunalbestyrelsen i januar 2020 bliver implementeret i kommuneplanen.

Boligforum arbejder med en midtvejsevaluering af rammeaftalen, som gerne skal være klar i fjerde kvartal 2021. Det handler primært om anvisning af familieboliger og ungdomsboliger. Der etableres et nyt netværkssamarbejde for den boligsociale indsats i kommunen. Den boligsociale indsats handler bl.a. om at støtte børn og unge, arbejdsmarkedstilknytning mv.

Det vurderes umiddelbart ikke at være relevant for Frederiksberg Ældreboligselskab. Domea har ansat en chef for bæredygtighedsindsats, der kan hjælpe og støtte lejere, men det er heller ikke er Frederiksberg Ældreboligselskab, der er målgruppen her.

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

Dokumentdato: 14. januar 2021, rev. 4. februar 2021; J.nr.: 03.10.24-G01-1-20

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

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