



# Referat

**Dato:** 24-11-2020

**Sagsnr.:** 03.10.24-G01-1-20

**By, Byggeri og Ejendomme**

## **Fra AAB deltog:**

Mette Rønnow, Udlejningschef

Andreas Damm, Byggechef

## **Fra Frederiksberg Kommune deltog:**

*Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet*

Leder af boligteam og tværgående koordinering Kenneth Vennekilde

AC-konsulent, koordinerende plejeboliganviser, Michella Nissen Lescher

Chefkonsulent i Staben Ane Kirstine Kofod Petersen

*By-, Kultur- og Miljøområdet*

Leder af boligteamet, Byudvikling, Brian Hansen Westerheim

Jurist, Christian Stokholm

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

## **Referat af styringsdialogmøde med AAB 11. november 2020**

### **1. Endelig fastlæggelse af dagsorden for mødet**

Mødet fulgte den fremsendte dagsorden.

Frederiksberg Kommune præsenterede tre nye medlemmer af teamet omkring styringsdialogmøderne:

Brian Hansen Westerheim er teamkoordinator for boligteamet i By, Kultur og Miljøområdet (BKM). Boligteamet ligger nu under enheden Byudvikling i By, Byggeri og Ejendomme. Christian Stokholm og Helene Hjort Knudsen indgår i boligteamet i BKM.

Kenneth Vennekilde er ny leder af boligområdet og tværgående Koordinering i Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet (SSA).

Michella Nissen Lescher er medarbejder i boligteamet i SSA og varetager blandt andet kommunal anvisning, herunder anvisning af plejeboliger og ældreboliger.

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

### **2.1 Kommunal anvisning og brug af fleksibel udlejning**

Ingen bemærkninger.

### **2.2 Udlejningssituationen**

Mette Rønnow nævnte, at der ikke er mange genudlejninger i de små afdelinger. Andelen af boliger til kommunal anvisning er sat ned i afdeling 11, der nu er en "25-30" afdeling. AAB gav udtryk for, at der er et godt samarbejde om den kommunale anvisning.

AAB og Frederiksberg Kommune har i forbindelse med byggeriet af Falkoner Allé 128 aftalt, at AAB skal levere et antal boliger til flygtninge i "udveksling". Da kommunen pt. har en begrænset tilgang af flygtninge, er det tidligere aftalt, at kommunen henvender sig, når der er behov. AAB har leveret alle flygtningeboliger i henhold til den tidligere rammeaftale.

AAB spurgte til indflytning af beboere i de tre deleboliger på Falkoner Alle 128, som udlejes til unge, der er i udslusning fra botilbud, og som endnu ikke er indflyttet. Der er fra kommunens side særlig opmærksomhed på denne anvisning, og boligerne forventes gradvist indflyttet.

### **2.3 Beboersammensætningen herunder rammerne for udlejning, boligsocial indsats og integration**

Ingen bemærkninger.

### **2.4 Beboerdemokratiet**

Der har været afholdt afdelingsmøde i Afdeling 118 Falkoner Alle den 29. oktober. Der blev ikke valgt en afdelingsbestyrelse i afdelingen.

## **3. Boligafdelingerne**

### **3.1 Boligafdelingernes fysiske rammer – bygningernes/ fællesarealernes standard og behov for forbedringer og ændringer**

Afdeling 118 er kommet godt i drift, og der har været ganske få mangler. Der er tilknyttet en inspektør, der varetager den løbende drift og kontakt med beboerne i afdelingen.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at AAB oplyser, at vedligeholdelsestilstanden i afdeling 10 Rolfs Vej med 15 boliger er mindre tilfredsstillende. Der er salttæring i murværk mod gården og pudsafskalninger. Der henlægges 161,70 kr. pr. m<sup>2</sup>, og når afdelingen med brug af Landsbyggefondens tvillingeværktøj sammenlignes med andre sammenlignelige afdelinger, ligger niveauet for henlæggelserne fra 225 - 350 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det blev aftalt, at AAB vil øge henlæggelserne i afdelingen.

I Afdeling 11 er henlæggelserne 118 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvor sammenlignelige afdelinger ligger på 200 - 230 kr. pr. m<sup>2</sup>. Hensigten med at have tilstrækkelige henlæggelser er, at det ikke er de kommende beboere, der skal betale for, at de nuværende beboere bor billigt. Frederiksberg Kommune henstiller derfor til AAB at drøfte henlæggelserne i afdeling 11 med afdelingens bestyrelse med det sigte, at henlæggelserne øges betydeligt.

Henlæggelserne i de to afdelinger drøftes igen ved næste styringsdialogmøde, og AAB bedes redegøre for niveauet for henlæggelser i et notat forud for styringsdialogmødet i 2021.

### **3.2 Planer for vedligeholdelse og renovering m.v.**

Nybyggeriet i afdeling 11 Lindevanghave drøftes direkte med AAB's projektleder på sagen.

## **4. Dokumentationspakken / styringsrapporten / årsregnskab**

### **4.1 Styringsrapport – dokumentationspakke**

AAB har købt nyt domicil på Havneholmen, København i den bygning, hvor også Boligkontoret Danmark har domicil. Indflytning sker 1. oktober 2021.

AAB har fået godkendt et sideaktivitetsselskab "AAB Andel" ud fra et ønske om at understøtte den blandede by. Der etableres et strategisk samarbejde med MT Højgaard om at opføre både almene boliger, private lejeboliger og andelsboliger.

Man kan ikke spekulere i andelsbeviserne, og det betyder, at borgere med almindelige indkomster, herunder beboere i almene boliger, får mulighed for at købe en andelsbolig. Der oprettes ventelister, hvor AAB's beboere har fortrinsret. AAB administrerer som udgangspunkt andelsboligerne, men Andelsforeningen kan vælge anden administrator.

AAB udvikler en ny Strategi "Boligforeningen AAB – en forening for stærke lokale fællesskaber", som drøftes nærmere ved styringsdialogmødet i 2021.

AAB har bl.a. opsat 25 succeskriterier for beboernes oplevelse af deres boligafdeling.

Det blev drøftet, at AAB løbende måler beboernes (tilflyttere og fraflyttere) tilfredshed med bl.a. driften af afdelinger og deres indflydelse på driften. Det kommende år iværksættes en kvalitativ undersøgelse, der kombinerer spørgeskema med interviews.

AAB beskriver i årsberetningen, at der satses på energieffektivisering i de kommende år, med et mål om, at de eksisterende bygninger skal reducere energiforbruget med 50%.

Der etableres et samarbejde med HOFOR, som kan måle på, hvordan de forskellige afdelinger performer på forbrug af energi, varme og varmt vand. Det ønskes at "nudge" beboerne til at nedsætte energiforbruget i boligerne.

Afdelingernes fælles trækingsretsmidler målrettes projekter med energieffektivisering.

Der arbejdes desuden på at udvikle en byggestrategi med større vægt på bæredygtighed.

#### **4.2 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

Frederiksberg Kommune har 27. oktober sendt en mail med godkendelse af regnskabet.

Det blev aftalt, at de fireårige målsætninger i henhold til driftsbekendtgørelsens §73 stk. 4. skal fremgå af AAB's årsberetning for 2020. De fremgår ikke af beretningen for 2019.

Budgetteringen i drifts- og vedligeholdelsesplanerne (DV planerne) havde en forkert praksis, dette er nu rettet op, og de nye DV planer for 2020 og 2021 følger ny praksis.

AAB har efter en afgørelse fra tilsynskommunen, Københavns Kommune, vedtaget en ny procedure for kollektiv råderet. Frederiksberg Kommune afventer, at AAB indsender en ny ansøgning om godkendelse af brug af kollektiv råderet for afdeling 11 og evt. andre afdelinger, der har igangværende ordninger med kollektiv råderet.

#### **4.3 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål**

Frederiksberg Kommune bemærkede, at AAB har opnået fine resultater med effektiviseringsindsatsen. Det fremgår således af årsberetningen, at

- AAB i 2018 og 2019 opfyldte målsætningen om effektivisering på 8,15 %.
- Budget 2020 vil også opfylde kravet, med en effektivisering på 9,41 %.
- 73 % af AAB's lejemål får samme husleje i kroner og øre eller nedsat husleje i 2020.

Der er dog nogle røde afdelinger, og Frederiksberg Kommune vil gerne have fremsendt handleplaner for effektivisering af røde afdelinger inden styringsdialogmødet i 2021.

Frederiksberg Kommune bemærkede desuden, at det samarbejde, der er etableret i regi af Boligforum omkring FN's Verdensmål med fokus på affald vil kunne bidrage til at reducere udgifterne til affaldshåndteringen (renholdelse), og renovation (konto 109).

## **5. FN's Verdensmål – samarbejde om konkrete mål og tiltag**

### **5.1 Affaldshåndtering, effektiv drift, udfordringer og konkrete mål**

Frederiksberg Kommune har nogle spørgsmål til AABs besvarelse af spørgeskemaet om affald og biodiversitet. Det blev aftalt, at Frederiksberg Kommune kan kontakte AAB's drift om det.

## **6. Gensidig orientering**

### **6.1 Orientering om arbejdet i Boligforum og andre tværgående fora**

Frederiksberg Kommune drøfter en række boligpolitiske principper, der skal indgå i Kommuneplan 2021. De omhandler blandt andet blandet by, almene boliger og fællesskaber. Referatet fra første behandling i magistraten kan ses på hjemmesiden under pkt. 396 her:

<https://www.frederiksberg.dk/referat-til-moedet-i-magistraten2018-21-den-9-november-2020-kl-1700-i-kommunalbestyrelsens-moedesal>

### **6.2 Nyt fra boligorganisationen og afdelingerne**

AAB bemærkede, at boligorganisationen sætter pris på, at være inviteret med i samarbejdet om de boligsociale indsatser i Frederiksberg Kommune. Det første møde er fastsat til den 7. december 2020.

Frederiksberg Kommune - By, Byggeri og Ejendomme

Dokumentdato: 17. november 2020; J.nr.: 03.10.24-G01-1-20

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

Telefon: 3821 4120; E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk); [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)