

Lejerbo Frederiksberg – Beretning 2016

Det har været et begivenhedsrigt år for boligorganisationen, siden vi sidst mødtes i marts 2015.

På det tidspunkt orienterede jeg om, at vi var i gang med at udarbejde visioner og målsætninger for Lejerbo Frederiksberg. Dette arbejde afsluttede vi i maj måned med god og kyndig hjælp fra vores kursusafdeling, der var tovholder på projektet. Vi har siden arbejdet med at konkretisere visionerne og gøre dem operative, og der resterer fortsat nogle måneders arbejde, inden vi er i havn med opgaven.

Det har været en spændende proces, og vi opfordrer afdelingsbestyrelserne til selv at udarbejde visioner og målsætninger for den enkelte afdeling.

Normalt beskæftiger vores kommune sig ikke meget med den almene sektor – det tog således lang tid, før embedsmændene fandt ud af, at der var noget, der hed styringsdialog og indkaldte til møde herom - men med Statens fordeling af flygtninge til kommunerne, blev vi pludselig interessante, for den almene sektor er det eneste boligområde, hvor kommunen har en vis indflydelse, nemlig anvisningsretten til hver 4. ledige bolig. Baggrunden herfor er, at kommunen stiller grundkapital til rådighed ved opførelse af nye almene boliger. Grundkapitalen har svinget mellem 7 og 14 % af opførelsessummen, men har i de seneste år ligget fast på 10 %, hvilket også vil være gældende i resten af denne boligpolitiske aftaleperiode, som har yderligere et par år på bagen.

Kommunen meldte kort efter sidste repræsentantskabsmøde ud til BL, at man var interesseret i at indgå en ny udlejningsaftale med de almene boligselskaber på Frederiksberg. BL's formand for 1. kreds, som også er formand for FSB, meldte tilbage, at hun ville sammensætte et forhandlingsteam bestående af hende selv og 3 andre personer med baggrund i den almene sektors administration. For Lejerbos vedkommende blev det vores forretningsfører Rebecca Forsmann, der indgik i arbejdsgruppen og deltog i forhandlingerne med kommunens embedsmænd. Kommunen havde i maj måned indkaldt de almene boligorganisationers valgte ledelse til orienteringsmøde på rådhuset, og det stod for os alle lysende klart, at kommunens tidsplan, hvor en ny genudlejningsaftale skulle træde i kraft i løbet af sommeren 2015, ikke kunne holde.

Der blev ført mange og lange forhandlinger på embedsmandsniveau, hvor organisationsbestyrelsen skulle forholde sig til de forskellige forslag. Det var ikke alt, vi var helt enige i, men en forudsætning for, at vi kunne få en aftale med Frederiksberg Kommune om en ny udlejningsaftale var, at det var en enig almen sektor på Frederiksberg, der kunne nikke ja til aftalen.

Vi havde i organisationsbestyrelsen frygtet, at kommunen generelt ville sætte sig på mere en hver 4. ledige lejemål, som de tidligere nævnt har ret til ifølge loven, og som det f.eks. er tilfældet i Københavns Kommune, hvor det iht. genudlejningsaftalen der er hver 3. ledige lejlighed, der står til rådighed for kommunen. Den model aftalen endte op med var, at kommunen ikke ønsker flere pladser stillet til rådighed i forhold til, hvad man har i.h.t. loven, men man ville gerne anvende reglerne fleksibelt. Det skal forstås således, at hvor kommunen kan se, at der i en afdeling i forvejen er en skæv beboersammensætning, hvilket kan skyldes for mange beboere med ikke-vestlig baggrund, overrepræsentation af dømte kriminelle og overrepræsentation af beboere uden uddannelse eller på overførselsindkomst, kan kommunen gå ind og nøjes med at benytte sig af en fleksibel udlejning, hvor det ikke nødvendigvis bliver hver 4. ledige lejemål, kommunen vil gøre brug af.

Derimod vil kommunen samlet sidde på hver 4. ledige lejemål.

Formålet med kommunens tiltag er, at beboersammensætningen i de enkelte boligområder i højere grad skal afspejle beboersammensætningen i byen som helhed, hvor 88 % af borgerne mellem 18 og 64 er selvforsørgende, dvs. er i arbejde eller i gang med en fuldtidsuddannelse. Imidlertid har kommunen ved sine beregninger anvendt en karré-opgørelse og ikke en direkte opgørelse for hver almen boligafdeling, og derfor holder beregningsgrundlaget formentlig ikke stand, for i nærhed af almene boliger ligger typisk ejerlejligheder og andelsboliger, som kræver en anden husstandsindkomst og dermed en anden lønindkomst end, hvad der er gældende for den almene sektor, selv om vi synes, at vi betaler nok i husleje! Derudover har kommunen ikke medregnet ældreboliger mv., som vi i forvejen stiller til rådighed for kommunen, så når vi er halvvejs gennem perioden, og der skal evalueres, har vi nok nogle bedre tal, vi kan præsentere.

Det vil være sådan, at der vil være afdelinger, hvor kommunen vil sidde på hver 9. (11%), hver 2/9 (22%) og hver 3. ledige lejebolig, hvilket skulle bringe den kommunale anvisning ned på i gennemsnit hver 4. ledige lejebolig.

Hvad betyder det så for os i Lejerbo Frederiksberg eller for den almene sektor på Frederiksberg som helhed. Vi har ca. 1.080 lejebolige ud af et samlet antal almene boliger på godt 4.200 på Frederiksberg og med en fraflytningsprocent, som den var sidste år, på 5,83 er genudlejningstallet for os 63 lejebolige, hvor kommunen sidder i snit på hver 4., eller i alt 16 lejebolige, og er de øvrige boligorganisationers fraflytningsprocent sammenlignelig med vores sidder kommunen på i alt 64 lejebolige pr. år. I den forbindelse må vi også huske på, at kommunen har en forpligtelse til at finde bolig til andre socialt udsatte end flygtninge, så I behøver ikke være bekymret for, at I bliver oversvømmet af flygtninge i jeres boligområder.

Derudover opererer kommunen også med 45 særboliger, som er boliger beregnet på hjemløse mv. Der er tale om mindre boliger med en kvm-leje på max. kr. 900,- i 2015-niveau. Disse boliger indføres i 2015–2017 ligelig fordelt mellem de almene boligorganisationer, og i år forventes 20 sådanne boliger taget i brug, og da vi sidder på 1/4 af de almene boliger på Frederiksberg, må vi forvente at skulle afse 5 boliger i år og næste år og 1 bolig i 2018, hvor rammeaftalen udløber. Alt under forudsætning af, at vi får disse ledige boliger.

Kommunen forventer at skulle skaffe plads 60 boliger til flygtninge i 2016-2017. De almene boligorganisationer har tilkendegivet, at man er med på en ligelig fordeling med 30 boliger i hver af de kommende 2 år, og så har kommunen vel også fået, hvad den kunne tillade sig at kræve, for med vor omsætningshastighed på boliger med 63 lejebolige på årsbasis, skal kommunen forlods have 1/4 af 30 boliger hos os til flygtninge, hvilket svarer til 7 ½ bolig og derudover 1/4 af de resterende 55 ½ bolig svarende til ca. 11 boliger. Dermed er der i runde tal 45 boliger tilbage til ventelisten.

Vi har i forbindelse med udmøntningen af den nye udlejningsaftale fortsat mulighed for fleksibel udlejning, som vi har besluttet os for, men der er to væsentlige mangler i den nye aftale mellem BL og kommunen. Tidligere kunne en pensionist uden fuldtidsarbejde, der ønskede at bo alment på Frederiksberg, springe den almindelige venteliste over. Det samme gjaldt en beboer i én Lejerboafdeling på Frederiksberg, der ville flytte til en anden Lejerboafdeling. Disse vilkår, ville kommunen ikke være med til, men når det accepteres, at en 62-årig med fuldtidsarbejde og som bor på Frederiksberg ønsker at flytte i en mindre bolig på Frederiksberg er omfattet af reglerne om fleksibel udlejning, begynder det at ligne kassetænkning, nemlig en god skatteyder!

Vi har i organisationsbestyrelsen gjort vort foderarbejde, og til hvert møde klædt Rebecca på. Vi har endog afholdt udgifter til en særkørsel i Danmarks Statistik, så vi kunne godtgøre, at kommunens

tal for karré-områder ikke kunne anvendes på de 4 største Lejerboafdelinger på Frederiksberg.

Politik er det muliges kunst, men man kan godt sidde tilbage med fornemmelsen af, at BL var meget forhuppet på at indgå en rammeaftale om udlejning med Frederiksberg Kommune, for BL har gennem årene haft svært ved at trænge igennem med synspunktet, men nu, som jeg nævnte indledningsvis ifm. med flygtningeproblematikken, var kommunen til at tale med.

Nu skal hele beretningen ikke handle om flygtninge og udlejning, men da jeg ved, at det er et spørgsmål, der optager mange afdelingsbestyrelser, synes jeg, at det var på sin plads at give en udtømmende orientering, som sagtens kunne være meget længere.

Der har også været tid til andet end hårdt bestyrelsesarbejde. I september var vi på en forlænget weekend i Stockholm, hvor vi besøgte boligbyggeri. Vi besøgte et helt nyt boligområde, der endnu ikke var færdigbygget, og her taler jeg om Norra Djurgårdsstaden, som er et af Europas mest omfattende byudviklingsområder. Området ligger tæt på Stockholm centrum i et tidligere industriområde tæt ved havn og tunnelbane, og filosofien har været, at området ikke skulle være en forstad til Stockholm, men en integreret del af Stockholm. Inden 2030 forventer man, at der er bygget 12.000 nye boliger i området, hvor der indtil nu er bygget 4.000 boliger. Vi bemærkede, at man bygger meget tæt, så det er ikke vanskeligt at følge med i, hvad der foregår hos genboen, såfremt der ikke er trukket for. Alt i alt var det en god tur, hvor vi også en af dagene kunne bese herskabslejligheder, og det er noget helt andet end Norra Djurgårdsstaden.

Jeg plejer altid at indlede beretningen med, at vi igen i år ikke har fået nye byggeopgaver på Frederiksberg, og sådan er det også i år, men måske er vi kommet et lille skridt videre, for jeg var sammen med Rebecca og vores daværende byggechef Mia til et møde med Ulrik Winge, der er teknisk direktør i kommunen, hvor vi præsenterede vores ide om at bygge i højden på 3 navngivne afdelinger. Kommunen var ikke afvisende, men bad os selv "mase på", og det gør vi så. Vi gør således ikke noget, uden at de relevante afdelinger er blevet hørt og har besluttet sig.

På det seneste har kommunen stillet forslag om at mageskifte P-pladserne på Sylows Alle med P-pladser i gymnasiet, hvor beboerne i Metrobyggeperioden er henvist til at parkere. Kommunen vil indrette en såkaldt "lommepark" på området. Samtidig nedlægger kommunen åndehullet Kejserinde Dagmars Plads 200 m fra Sylows Alle og laver cykelparkering der. Vi er orienteret om, at der pågår forhandlinger mellem kommunen og afdelingen, om de nærmere betingelser for et mageskifte, og vi afventer resultatet, som organisationsbestyrelsen skal forholde sig til.

Afslutningsvis vil jeg gerne opfordre jer til, at såfremt I har tanker, ideer eller forslag, som kunne være til gavn for alle beboerne i Lejerbo Frederiksberg, så send dem frem til organisationsbestyrelsen, hvor de vil blive behandlet beboer-demokratisk. Vi er ikke sat til for at snyde nogen - tværtimod - arbejder vi for at højne beboerdemokratiet, også de steder, hvor det måske ikke fungerer så godt.

Endelig skal jeg sige tak til mine kollegaer i bestyrelsen og administrationen for godt og tillidsfuldt samarbejde i det forløbne år.