



Dato: 26.05.2023/rev. 08-2023/ HHK/JH

Sagsnr.: 03.10.24-G01-1-20

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialogmøde med FAB v. DAB 26. maj 2023

Deltagere fra FAB v. DAB

Jacob M. Thomsen, formand FAB

Malene Hjørnet, næstformand i FAB

Pia Jeppesen, afdelingschef DAB

Anders Haugaard Jørgensen, bestyrelseskonsulent, DAB

Deltagere Frederiksberg Kommune

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA

Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent, boligteamet BBE

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BBE, referent

Jannie Hansen, bistår referent, BBE

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

FAB v. DAB redegjorde for, at de har fokus på vedligeholdelse, f.eks. i form af vinduesudskiftning, nye elevatorer, indvendige rør mm. i afdelingerne. Det mærkes, at afdelingerne har en vis alder.

Desuden har flere afdelinger truffet beslutning om kollektiv råderet, hvor boligselskabet øremærker midler til råderet, og beboerne kan "låne" af afdelingen, hvis de ønsker nyt køkken eller bad.

Der rykkes for godkendelse af råderetssager i afdelingerne Søfronten og Howitzvej.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

DAB nævnte, at det kan være svært at forudse økonomien i vedligeholdelsesplaner 30 år frem i tiden, som lovgivningen nu kræver.

Granskningen i FAB er endnu ikke afsluttet. DAB nævnte, at granskningsrapporterne giver udfordringer, idet der er forskellige beregningsmetoder. Der er behov for et kvalitetstjek for at sikre, at tallene giver et retvisende billede.

Søfrontens illikvide henlæggelser vedrører, at Realkreditlånet til vinduesudskiftningen ikke var hjemtaget endnu, og der blev trukket på henlæggelserne. Beboerne er varslet om huslejestigning i forbindelse med vinduesudskiftningen. I Søfronten skal desuden udskiftes tre elevatorer, hvilket vil give en huslejestigning. Dispositionsfonden yder også tilskud til disse arbejder.

Digterhusene har opsparede henlæggelser, og der påtænkes vinduesudskiftning i foråret 2023. 2/3 af låneydelsen dækkes af selskabets dispositionsfond. DAB oplyste, at projektet er i gang, og at der er optaget lån. Henlæggelserne øges i Digterhusene.

Frederiksberg Kommune takkede for den gode redegørelse for planerne for drift og vedligeholdelse.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej, oplæg fra boligorganisationen

FAB v. DAB finder Hospitalsgrunden interessant for boligbyggeri, og vil gerne informeres om mulige byggeprojekter.

FAB har desuden erfaring med at drifte mindre ejendomme, og byder også gerne ind på mindre projekter, f.eks. hvis der stilles krav om 25% almene boliger.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Vedr. afdelingen Finsensvej har Frederiksberg Kommune ikke modtaget tegninger af vinduesudskiftningen, som nævnt i referatet fra styringsdialog 2022.

Frederiksberg Kommune havde ingen yderligere punkter til opfølgning.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

DAB oplyste, at der er udfordringer med beboersammensætningen i afdelingen Digterhusene. Beboersammensætningen giver f.eks. også udfordringer for

håndværkere, der skal have adgang til lejligheder, og vedr. pladsforhold ved udskiftning af vinduer mm. DAB har kontakt med kommunens socialafdeling, som har anvisningsret til boligerne. Frederiksberg Kommune er klar over, at der er udfordringer. DAB gav udtryk for, at der er et godt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen, også om den kommunale anvisning.

Der har været en ulovlig fremleje af lejemål, og lejemålet er ophævet.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

DAB oplyste, at selskabet har fokus på afdelingernes vedligeholdelse og effektive drift.

Det blev nævnt, at der i Søfronten og andre afdelinger er anvendt dårlige materialer. Vinduer, stigstreng, elevatorer mm. trænger til renovering kun 30 år efter ejendommenes opførelse. Frederiksberg Kommune oplyste, at kommunen har godkendt boligorganisationens regnskaber med de bemærkninger, der har været drøftet vedr. henlæggelser.

Pr. 1. januar 2024 skal FAB udarbejde 30-årige vedligeholdelsesplaner.

3.2 Effektiv drift – oplæg fra boligorganisationen

Frederiksberg Kommune anerkendte redegørelsen i årsberetningen om effektiv drift.

FAB v. DAB oplyste, at der skrues på de knapper, der kan skrues på, med henblik på effektiv drift. DAB nævnte samtidig, at konto 125 vil stige, og at det vil få indflydelser på effektivitetstallet. Ifølge Almeneffektivitet.dk er det dog kun følgende konti, der indgår i effektivitetstallet: Konto 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

4. FN's Verdensmål i regi af Boligforum – opfølgning på fælles mål og tiltag

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag

FAB oplyste, at der er problemer med udefrakommende borgere, som afleverer deres affald hos afdelingen Søfronten. Derfor ønsker FAB at flytte deres containere længere væk fra boligerne end den nuværende placering. På Howitzvej er der lignende udfordringer og samtidig pladmangel.

Frederiksberg Kommune følger op med FAB's driftspersonale om dette.

Frederiksberg Kommune sender en mail til FAB's næstformand Malene Hjørnet om kommunens tilbud vedrørende biodiversitet.

FAB tog op, at der er nogle store træer, som står i vejen for beboeres dyre- og manglende – vandudsigt, og andre træer, som trænger til kraftig beskæring.

Det gælder både i Søfronten og Digterhusene. FAB nævnte, at udfordringerne med de store træer også handler om, at der pga. træernes mørke handles narko med utryghed til følge.

Frederiksberg Kommune nævnte, at ønsker om beskæring af træer, der er mere end 25 år gamle, skal godkendes af Frederiksberg Kommune (Vej Park og Miljø). DAB kan sende en mail til Helene Hjort Knudsen på hekn02@frederiksberg.dk med en redegørelse for problemet.

5. Aftaler og mål for det kommende år

FAB v. DAB bedes fremsende ansøgning til Frederiksberg Kommune vedrørende alle "væsentlige forandringer" af FAB's ejendomme i henhold til den vejledning, kommunen har sendt til DAB.

Referent: Helene Hjort Knudsen / Jannie Hansen