



Dato: 23. oktober 2023
Sagsnr: 03.10.00-G01-1-23
By, Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialogmøde med DUAB 3. oktober 2023

Deltagere UBSBOLIG

Gregers Andersen, Administrationschef
Kristoffer Kristensen, ejendomsadministrator Frederiksberg
Keld Schmith, projektleder

Deltagere Frederiksberg Kommune

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering SSA
Christian Stokholm, jurist og specialkonsulent, boligteamet BBE
Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BBE, *referent*
Jannie Hansen, Byudvikling, *bistår referent*

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

Der er iværksat et projekt for alle ungdomsboligafdelinger hos DUAB, som afdelingen Lauritz Sørensens Vej deltager i, hvor der er fokus på beboerdemokratiet. Organisationsbestyrelsen ønsker, at afdelingsbestyrelserne har større forståelse for, hvad der kendetegner det almene. Fire gange om året inviteres alle afdelingsbestyrelser ind til møde, om markvandring, budgetforståelse, bestyrelsesarbejde mv.

På Danasvej ønskes en bedre affaldssortering. Afdelingen vil gerne etablere nedgravede containere (molokker).

Vedrørende afdelingen Rahbekhus har DUAB forsøgt at give afdelingsbestyrelsen en bedre forståelse for, hvad en almen afdeling er. UBS-bolig har afholdt tre møder med afdelingsbestyrelsen, herunder et budgetmøde.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

DUAB arbejder med den grønne omstilling og sender nærmere information om "Grøn drift" til Frederiksberg Kommune.

Driftsfællesskabets kontor på Amager har været ramt af sygdom.

AI gruppen laver tilstandsrapporter for alle afdelinger, arbejdet pågår.

Frederiksberg Kommune understregede, at henlæggelserne (de årlige henlæggelser og de opsparede henlæggelser) som udgangspunkt skal matche langtidspanen for vedligeholdelse. Der kan ikke indregnes lånoptag til renoveringsarbejder, kun til forbedringsarbejder.

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

I forhold til vinduesrenoveringen i afdelingen Rahbekhus, skal DUAB redegøre for finansieringen over for Frederiksberg Kommune, herunder om der er opsparede, ikke forbrugte henlæggelser til reparation af vinduer mv., der kan indgå.

Vinduerne på Danasvej kan ifølge DUAB holde 15 år mere. Der skal ske en vinduesudskiftning i 2037 sammen med taget. Der henlægges til vinduer og tag.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

DUAB v. UBS-bolig har nu indsendt langtidsplanenerne til brug for Landsbyggerfondens granskning.

Der har været afholdt et møde mellem repræsentanter fra Frederiksberg Kommune, UBS-bolig og fra afdelingsbestyrelsen i Rahbekhus.

I forhold til henlæggelsesniveauet i afdeling Skt. Nikolaj, blev det ved forrige styringsdialog aftalt, at UBS-bolig skulle foretage en gennemgang af langtidsplanen. Dette blev ikke drøftet, men følges op efter mødet.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

På Lauritz Sørensens vej er der nu mere balance i beboersammensætningen. Der er etableret en velkomstkomite, der banker på, og tager imod nye beboere.

På Lauritz Sørensens Vej fungerer anvisningsprocessen nu bedre. Der har dog været en sag omkring en psykisk syg beboer, hvor kommunen ikke kunne hjælpe. DUAB sender information om sagen til Kenneth Vennekilde.

I forhold til de årlige studietjek skal der foreligge en handleplan for at komme i arbejde eller uddannelse inden for en overskuelig periode. Socialafdelingen skal bekræfte, at der stadig er et behov for en studiebolig.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har den 16. august godkendt regnskaberne for DUABs afdelinger på Frederiksberg med en bemærkning om, at DUAB skal være opmærksom på de store og stigende negative saldi på kontoen for opsamlet resultat i afd. 10 Rahbekhus og afd. 11 Lauritz Sørensens Vej.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål, oplæg fra boligorganisationen.

DUAB har tre afdelinger Rahbekhus og Danasvej og Skt. Nikolaj, der har haft dårlige effektivitetstal i tre år i træk. Dette tyder på, at der er et betydeligt effektiviseringspotentiale.

UBS-bolig redegjorde for, at Rahbekhus ikke har forbrugsregnskaber afregnet ud fra målere, idet der ikke er individuelle målere.

De 4-årige mål for afdelingernes driftsudgifter, der er beskrevet i årsberetningen, er ikke operative mål. Det bør det være.

Afdelingsformanden i Rahbekhus har kontaktet Frederiksberg Kommune og har nævnt, at der er kolde vægge og uisolerede lofter i afdelingen. Kommunen gjorde DUAB opmærksom på dette forhold, som måske kan indgå i renoveringen.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at udgifterne til renholdelse er høje både for Rahbekhus og Danasvej, når der sammenlignes med tilsvarende afdelinger med Landsbyggefondens tvillingeværktøj. Rahbekhus bruger 10.625 kr. pr. bolig om året på renholdelse. Der betales både til en vicevært og desuden særskilt for rengøring, vinduespolering, glatførebekæmpelse og gartner til haven. Danasvej betaler 12.150 kr. om året pr. bolig til renholdelse.

Frederiksberg Kommune henstiller på den baggrund til DUAB at gennemgå budgetterne for renholdelse sammen med afdelingernes bestyrelser og vurdere mulighederne for besparelser.

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

På Lauritz Sørensens Vej og Danasvej ønsker DUAB at etablere nedgravede containere.

FFB's afdeling, Solbjerg Have, vil gerne købe et areal til en affaldsløsning.

5. Aftaler og mål for det kommende år

I forhold til vinduesudskiftningen i Rahbekhus skal DUAB afklare behovet for en vinduesudskiftning. Derefter sendes et budget og en plan for finansiering for udbedring/udskiftning af vinduer til Frederiksberg Kommune, herunder en opgørelse af opsparede, ubrugte henlæggelser til vinduer. Frederiksberg Kommune opfordrer DUAB til at booke en forhåndsdialog med byggesagskontoret i kommunen med henblik på at drøfte de arkitektoniske krav til projektet, da det er en bevaringsværdig ejendom.

DUAB er ved at få udarbejdet tilstandsrapporter ved AI gruppen og foretager på den baggrund en ny vurdering af henlæggelserne. Henlæggelserne for alle afdelinger drøftes igen ved styringsdialog 2024.

DUAB gennemgår alle huslejebudgetterne med særligt fokus på optimering af driften af afdelingerne, herunder udgifterne til renholdelse.

De fireårige mål for afdelingernes driftsudgifter, der indgår i DUAB's årsberetning, skal i henhold til Driftsbekendtgørelsen være operative mål i 2024.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger til dette punkt.