



# Referat

**Dato:** 14. november 2024/ HHK

**Sagsnr:** 03.10.00-G01-1-24

**By Byggeri og Ejendomme**

## Referat af styringsdialog med DUAB den 14. november 2024

Dagsordenen følger den standard dagsorden, der er drøftet med administrativ styregruppe. Desuden er indskrevet spørgsmål til de enkelte punkter på baggrund af styringsrapporten.

### *Deltagere fra DUAB v. UBSBOLIG*

Ulla Madsen, regnskabsafdelingen

Gregers Andersen, Administrationschef UBSBOLIG

Kristoffer Kristensen, ejendomsadministrator Frederiksberg, UBSBOLIG

Keld Schmith, projektleder, UBSBOLIG

### *Deltagere Frederiksberg Kommune*

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef, By- Kultur, og Miljøområdet (BKM)

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering Social- Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet (SSA).

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, staben SSA

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarbejder, boligteamet BKM, referent

## **1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år**

### **1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen**

DUAB arbejder det kommende år videre med opkvalificering af beboerdemokratiet blandt de unge. Det er også ønskeligt, at de ældre beboere får en mere grundlæggende forståelse af beboerdemokratiet.

Der er et særligt fokus på organisering af ejendomsdriften og udgifterne på konto 114 – Der arbejdes på at hjemtage opgaver til driften.

Der er lavet et årshjul for hvad der skal op på møder i DUAB's organisationsbestyrelse. DUAB vil gerne bygge nye boliger. DUAB arbejder desuden med salg af boliger, helst til en anden almen organisation eller en kommune eller lignende.

## **1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger**

DUAB arbejder på at henlægge, så den løbende vedligeholdelse konteres på konto 116 i stedet for konto 115. Kommunen bemærkede, at der i så fald skal henlægges mere til konto 116, så de løbende vedligeholdelsesopgaver ikke dræner kontoen for langsigtet vedligeholdelse.

DUAB er ved at indarbejde henlæggelser til udskiftning af tag og vinduer i drifts- og vedligeholdelsesplanerne, så der henlægges til disse arbejder.

Landsbyggefondens granskning af drifts – og vedligeholdelsesplanerne ligger klar for stort set alle afdelinger. DUAB begynder at indarbejde dem når der laves markvandring i foråret 2025, og det vil fremgå af budgettet for 2026.

## **1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej**

Vedrørende vinduessagen i Rahbekhus, har DUAB oplyst, at det er billigere at føre vinduerne tilbage til det oprindelige udtryk uden fransk altan. Med en henvisning til afdelingens økonomi, er det drøftet med Frederiksberg Kommune, at den arkitektoniske tilpasning til vinduernes oprindelige udtryk kan ske, uden at vinduerne får alle de sprosser, der var det oprindelige udtryk.

Der er udbudsmateriale klar for vinduesprojektet inden november måneds udgang, og UBSBOLIG forventer, at man kan udskifte vinduerne i foråret.

Frederiksberg Kommune vender tilbage i forhold til en forespørgsel om kommunens hjemmel til at stille krav til den arkitektoniske udformning af vinduerne.

Tagrenoveringen på Danasvej var tidsfastsat til at finde sted i 2038. På markvandringen i 2024 vil der være en nærmere undersøgelse af, om renoveringen skal fremrykkes.

På plejecenteret Prinsesse Benedikte, vil det ifølge DUAB være hensigtsmæssigt med en ekstra elevator. Den kan være inde i baggården. UBSBOLIG oplyste på mødet, at Frederiksberg Kommune har sat projektet midlertidigt i stå. Afdelingen har gode henlæggelser og projektet kan lægges ind, uden at det har indflydelse på huslejen for boligerne, men servicearealerne skal dække 20% af udgiften.

Frederiksberg Kommune undersøger dette og vender tilbage.

## **1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde**

Følgende punkter blev fulgt op:

- 1) DUAB skal sende budget og 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*

Det blev afklaret på et særskilt møde om vinduesudskiftningen mellem DUAB og Frederiksberg Kommune, at DUAB vurderer hvilken låntagning der er bedst, og at DUAB skal arbejde med at reducere renholdelsesudgifterne. DUAB har haft en dialog med "Byggeri og Arkitektur" i Frederiksberg Kommune.

- 2) *DUAB er ved at få udarbejdet tilstandsrapporter ved AI gruppen og foretager på den baggrund en ny vurdering af henlæggelserne.*

Projektet er sat i bero.

- 3) *Henlæggelserne for alle afdelinger drøftes igen ved styringsdialog 2024.*

Som drøftet ovenfor bliver nye henlæggelser indarbejdet i budget 2026.

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

Alle DUAB's afdelinger er blevet gennemgået som aftalt.

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

DUAB har fokus på at nedbringe udgifterne på konto 114 og konto 115.

## **2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen**

### **2.1 Udlejning og beboersammensætning**

Boligorganisationens oplæg med fokus på udfordringer (f.eks. vedrørende beboersammensætning, beboerdemokrati, samarbejde om kommunal anvisning, boligsocial indsats mv.).

DUAB oplyste, at det går godt med udlejningen på Lauritz Sørensens Vej, og at der ikke er nogen almene afdelinger med tomme boliger.

En brandskadet lejlighed i Rahbekhus har stået tom i over et år. Forsikrings-selskabet står for renoveringen, og de skal betale for tomgangen.

Beboerne i Rahbekhus klager over, at de beboere, der får anvist bolig, er familier og ikke ældre. DUAB har oplyst beboerne om, at boligerne er ældre- og handicapboliger. Det er desuden blevet oplyst, at borgerne er visiteret til boligerne. Frederiksberg Kommune bemærkede, at det vil være en god ide at oplyse, at alle visiterede borgere har frit valg til at søge ældre- og handicapboliger i Frederiksberg Kommune, inkl. Rahbekhus.

Flere kommunalpolitikere har været på besøg på Danasvej. Frederiksberg Kommune beder i den forbindelse DUAB om at være særligt opmærksom på kommunikationen med beboerne, så politikerne ikke skal ud og besøge afdelinger.

DUAB vurderer, at utilfredsheden handler meget om elevatoren, og om, at afdelingen har en B-ordning. Afdelingen skal drøfte at overgå til A ordning. Det vil imidlertid give huslejeforhøjelse, idet afdelingen i så fald skal dække 14 dages tomgangsleje, der skal bruges på istandsættelse.

Frederiksberg Kommune behandler en klagesag fra beboere på Danasvej om dette spørgsmål, og spurgte ind til vurderingen af mislighold og slid og ælde.

DUAB oplyste, at mislighold altid bliver istandsat. Fejl og mangler udbedres de første 14 dage. Huller i væggen skal f.eks. fyldes ud igen, men der bliver ikke malet vægge. DUAB oplyste, at man planlægger et seminar for ejendomsfunktionærerne, hvor det skal gennemgås, hvad der skal udbedres, og hvad der er mislighold.

Frederiksberg Kommune opfordrede DUAB til at se på mulighederne for at kommunikere til de nye lejere, at der er en B ordning, og at de ikke overtager en lejlighed, der er normalistandsat. Desuden skal det kommunikeres, hvis der er opsparede midler på vedligeholdelseskontoen, lejerne kan anvende til vedligeholdelse.

Frederiksberg Kommune bemærkede desuden at der er et generelt stigende behov for kommunikation til beboere i ældreboliger, også i andre boligselskaber.

### **3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift**

#### **3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber**

Afdelingernes regnskaber er godkendt med brev af 12. august 2024 med en bemærkning om, at regnskaberne ikke er underskrevet af de beboerdemokratiske organer.

DUAB fremsender de underskrevne regnskaber til Frederiksberg Kommune.

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

DUAB har fokus på konto 114 og renholdelse. Der er lagt en plan for, hvornår ejendomsfunktionærerne kan være hele dage på ejendommene. Det vil minimere kørslen. Rahbekhus vil få to fulde dage, hvori der også indgår vask af trapper, så udgiften hertil bliver mindsket. Danasvej får en ejendomsfunktionær en dag om ugen, idet det er en mindre afdeling.

Opgaverne vil blive prioriteret i forhold til renholdelse og vedligeholdelse af udeområder. Funktionærerne skal desuden tjekke varmecentral og brandregler. Derefter bruges de sidste timer på udskiftning af blandingsbatterier og stikkontakter mm.

To HK-medarbejdere sidder centralt i DUAB og håndterer bestilling af opgaver, både med en digital indrapportering, og når der ringes ind med opgaver. Der sidder også en lokal medarbejder i København som telefonerne bliver stillet om til ved sygdom. Det er også muligt at bruge en fejlmeldingsblanket.

Kontorpersonalet lægger opgaver ind i de ledige timer. Ca. to dage om måneden foretages syn. En ejendomsfunktionær, der ikke har faste opgaver, skal igangsætte mindre opgaver, der kræver håndværkere udefra.

Telefontider er ændret, så de følger UBSBOLIGs kontortider. Onsdag er lukket for telefoner for at give personalet tid til at koncentrere sig om andre opgaver.

Indkøbsaftaler: Der er indgået indkøbsaftaler på forskellige områder, og aftalerne sendes i udbud hvert fjerde år.

#### **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**

Frederiksberg Kommune spurgte ind til det spørgsmål, beboerne på Danasvej har fokus på: at der skal være færre affaldscontainere på ejendommen.

DUAB har talt med den lokale ejendomsfunktionær, der oplyser, at containerne altid er fyldte, så hans vurdering er, at det er der ikke mulighed for.

Frederiksberg Kommune sender kontaktoplysninger vedrørende affaldskonto-rets tilbud om affaldsgennemgange til UBSBOLIG.

DUAB vil undersøge, om dispositionsfonden har mulighed for at give tilskud til solceller, vilde haver med mm. Det er ved at blive afklaret i en arbejdsgruppe under organisationsbestyrelsen.

#### **5. Aftaler og mål for det kommende år**

Frederiksberg Kommune sender kontakt vedrørende affaldsgennemgange.

Frederiksberg Kommune vender tilbage med tilbagemelding vedrørende kommunens hjemmel til at stille arkitektoniske krav til vinduerne i Rahbekhus

Frederiksberg Kommune giver en status vedrørende kommunens indstilling til elevatorer på plejehjemmet Prinsesse Benedikte.

Henlæggelser til vedligeholdelse drøftes igen ved næste styringsdialogmøde. Inden mødet fremsendes Drifts og Vedligeholdelsesplaner for alle afdelinger.

DUAB fremsender desuden de underskrevne regnskaber.

#### **6. Eventuelt**

Ingen yderligere bemærkninger.