



Dato: 22. november 2023
Sagsnr: 03.10.00-G01-1-23
By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med AAB den 20. november 2023

Deltagere fra AAB

Andreas Damm, chef for byggeri, ejendomsdrift og vedligehold

Michael A. V. Hansen, udlejningschef

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, Leder af boligområdet og tværgående koordinering

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent i Staben

By-, Kultur- og Miljøområdet:

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist

Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA (*referent*).

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

AAB's nye direktør er Peter Basland. I forlængelse af direktørskiftet har AAB fået ny organisation, hvor byggeri, ejendomsdrift og vedligehold udgør den ene driftsenhed med Andreas Damm som chef, og udlejning og kundeservice udgør den anden driftsenhed med Anna Nørgaard Staun som konstitueret chef.

AAB redegjorde for, at det væsentlige fokus det kommende år er at implementere den nye driftsorganisation. AAB har desuden øget fokus på effektivisering, og har blandt andet ansat en udbudskonsulent.

I forhold til ledelse og beboerdemokrati understøtter AAB udviklingen med kurser for medarbejdere og bestyrelser, hvor der både er fysiske kurser – og f.eks. bestyrelseskørekortet, som er en online uddannelse for bestyrelser.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

AAB vurderer, at der ikke er udfordringer med drift og vedligeholdelse af afdelingerne på Frederiksberg.

Henlæggelserne i afdeling 11 har været for lave, men sættes med budget 2024 op til 200 kr. pr. m².

Generelt er der de næste ti år lagt en stigning ind for henlæggelserne med en procent om året.

Frederiksberg Kommune henstiller til AAB at se på henlæggelser i afdeling 89. AAB oplyste, at de i 2024 stiger til 290 kr. pr. m².

Frederiksberg Kommune oplyste, at den gamle sag om ændring af byggeregnskabet for afdeling 89 nu er afsluttet.

Frederiksberg Kommune henstiller til AAB at henlæggelser i afdeling 118 øges til 100 kr. pr. m² i 2024, og til 130 kr. pr. m² inden for fem år fra ibrugtagning.

1.3 Renovering og nybyggeri, projekter på vej

AAB er i dialog med flere private bygherrer om projekter, herunder et projekt for et bofællesskab på hjørnet af Nylandsvej og Nordre Fasanvej.

Når der er tagrenoveringer, ser AAB ind i, om der er mulighed for boligudbygning.

Der arbejdes desuden med revision af politikken for fremtidssikring af AAB's afdelinger, herunder med et fokus på bæredygtighed.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Der er fulgt op vedrørende henlæggelser i afdeling 11.

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

Afdelingsbestyrelsen har bedt om et møde med Frederiksberg Kommune, hvor bestyrelsen også ønsker at drøfte beboersammensætningen i afdelingen. Beboerne oplever, at nogle af de anviste beboere fylder meget i afdelingen.

Frederiksberg Kommune tilkendegav, at aftalen om udlejning er med AAB, ikke med de enkelte afdelinger, og at det forventes, at det også er med AAB dialogen tages, hvis der er udfordringer. Det ønskes derfor, at AAB melder ud til afdelingerne, at det er AAB, der har en dialog med kommunen om den boligsociale anvisning.

Frederiksberg Kommune sender et ark over kontaktpersoner i Socialafdelingen, som kan kontaktes, hvis der er behov for at tage fat i kommunen om en konkret sag. Kommunen oplever et godt samarbejde med AAB om indmelding af boliger til kommunal anvisning. Kommunen er desuden glad for, at AAB deltager i det boligsociale netværk, og at AAB er med i aftalen om boliger til ukrainske flygtninge.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Regnskaberne er godkendt i august med en bemærkning om, at AAB skal have opmærksomhed på, hvis der er for store udsving på konti, og at overskud skal afvikles over tre år.

Frederiksberg Kommune ønsker regnskaberne tilsendt som en samlet pakke inkl. bestyrelsesrapporteringen.

AAB oplyste, at tabte sager om flytteafregninger er for nedadgående.

3.2 Effektiv drift – boligorganisationens nye fireårige mål

AAB oplyste, at den nye udbudskonsulent skal afsøge mulighederne for at indgå gode indkøbsaftaler, der vil understøtte effektiviseringen.

Afdeling 89 har været en rød afdeling i tre år. Der arbejdes med at afdække muligheder for optimeringer af driften. Der er store fællesarealer og dermed betydelige midler til renholdelse, og det er en ældreboligafdeling med behov for service.

Landsbyggefondens granskning af drifts- og vedligeholdelsesplanerne kan ikke anvendes direkte, men indgår som OBS-punkter i en gennemgang af DV-planerne. Den 14. februar 2024 har AAB afklaret DV-planerne for budget 2025.

AAB har vedtaget en ny energistrategi, og inden udgangen af 2025 skal der ligge energihandlingsplaner for alle afdelinger. Disse indarbejdes både i DV-planerne og udmøntes i egentlige anlægsprojekter.

Energiforbedringer udløser, at der kan trækkes på egen trækingsret.

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

4.1 Affaldshåndtering og biodiversitet

Frederiksberg Kommune tilkendegav, at AAB kan trække på Frederiksberg Kommunes affaldskonsulenter, hvis afdelingerne vil optimere affaldshåndteringen.

5. Aftaler og mål for det kommende år

- Henlæggelser i afdeling 89 og 118 drøftes ved næste års styringsdialogmøde
- AAB følger op med Frederiksberg Kommune vedrørende udlejning, hvis der er afdelinger der henvender sig.
- Status for nybyggerier drøftes igen ved styringsdialogmødet i 2024.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.