



Referat

Dato: 29-01-2023

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-20

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med DUAB v. USB-bolig december 2022

Deltagere fra DUAB

Gregers Andersen, Administrationschef UBSBOLIG

Kristoffer Kristensen, ejendomsadministrator Frederiksberg, UBSBOLIG

Jette Ammitzbøll, projektleder UBSBOLIG

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Leder af boligområdet og tværgående koordinering Kenneth Vennekilde;

Chefkonsulent i Staben Ane Kofod Fleischer.

By-, Kultur- og Miljøområdet:

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

DUAB har fokus på at mindske udgifterne til driften af afdelingerne, og har i efteråret 2021 etableret et driftskontor i København, der også betjener afdelingerne på Frederiksberg. Der er således ikke et lokalt kontor på Frederiksberg. Medarbejderne skal løse flere småopgaver selv, så udgifter til eksterne håndværkere reduceres.

DUAB har desuden fokus på at udvikle beboerdemokratiet. Der er desuden etableret et projekt, der har fokus på at understøtte fællesskaber på kollegier.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

DUAB mangler at indberette langtidsplanerne til Landsbyggefondens granskning.

Frederiksberg Kommune nævnte sagen om Afdeling Rahbekhus, hvor der var

en verserende huslejetvist, idet afdelingsmødet ikke har godkendt budget 2023. Organisationsbestyrelsen har godkendt budgettet og har indsendt anmodning om Frederiksberg Kommunes godkendelse. Huslejen i forvejen er høj, og den stiger i 2023 med 7,87%. DUAB v. UBS-bolig redegjorde for, at man har en ret tæt dialog med afdelingsbestyrelsen, som er nyvalgt, og derfor er der behov for information om den grundlæggende forståelse af, hvad almene boliger er, hvordan budgettet er bygget op mv.

I forhold til den øgede husleje, vil DUAB give bestyrelsen i Rahbekhus viden om mulighederne for at beboere, der har vanskeligt ved at betale deres husleje og er i risiko for at komme i restance, har mulighed for at søge enkeltydelser hos Ydelsesafdelingen i Frederiksberg Kommune.

Afdelingen står desuden over for en vinduesrenovering, der kan øge huslejen yderligere. DUAB arbejder med flere vinduesudskiftninger på tværs af afdelinger i Frederiksberg og Roskilde Kommuner med henblik på at reducere omkostningerne til rådgivning.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til de lovpligtige 30-årige drift- og vedligeholdelsesplaner.

Der var blevet fremsendt en 10 års vedligeholdelsesplan for Rahbekhus.

DUAB oplyste at der udarbejdes 30-årige DV-planer, men at der ved en fejl er fremsendt en tiårsplan.

DUAB mangler at indsende langtidsplanerne til brug for Landsbyggefondens granskning.

Frederiksberg Kommune bemærkede de forholdsvis høje henlæggelser på afd. 18 Skt. Nikolaj som udgør 280 kr. pr. m² om året mod benchmark på 166 kr. pr. m². Det er 533 kr. mindre i husleje pr. måned for en bolig på 80 m², hvis henlæggelserne nedsættes til 200 kr. pr. m². Det blev aftalt, at DUAB vil gennemgå langtidsplanen sammen med ejendomsfunktionæren. Skt. Nikolaj er et plejecenter, der drives af OK Fonden. DUAB har ikke ansvaret for den ejendomsfunktionær, der er tilknyttet plejecentret.

Der kommer vand ind ved vinduer i afdelingen på Danasvej. Det bliver udbedret.

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

Vedrørende Fasanhuset, er det Arkitektfirmaet Arkitema, der udarbejder tegninger for nybyggeriet.

Jette er projektleder på projektet. Der kommer en tilvækst af boliger i fbm. Projektet.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

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 har nævnt at der er problemer med salg af stoffer på Lauritz Sørensens vej. Der er en aftale med nærpolitiet om, at de kommer oftere forbi. Det ønskes at sætte bedre belysning op, der kan virke præventivt. DUAB gav udtryk for, at der er en god direkte kontakt til boligteamet i Social-, Sundheds- og Arbejds-markedsområdet.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber, kun hvis relevant

Regnskabet for afdelingerne er godkendt med brev af 30.9 2022 uden bemærkninger.

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

Frederiksberg Kommune tog handleplanerne for Rahbekhus og Danasvej til efterretning.

DUAB's Indkøbspolitik er fint beskrevet i årsberetningen.

UBS-bolig har beskrevet 150 forretningsgange som revideres en gang årligt.

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 nævnte, at der er givet mulighed for at etablere nedgravede containere på Frederiksberg. DUAB vil måske gerne etablere nedgravede containere på Danasvej.

DUAB kan kontakte Anne Mette Thorup i Affald Frederiksberg: anth01@frederiksberg.dk

Affaldsprojektet, som er tværgående for alle almene boligorganisationer på Frederiksberg, har været sat i stå på grund af mandefald, men er startet igen.

DUAB vil modtage information om projektet fra Anne Mette Thorup.

5. Aftaler og mål for det kommende år

DUAB v. UBS-bolig skal straks indsende langtidsplanerne til brug for Landsbyggefondens granskning.

I forhold til afdelingen Rahbekhus følges særskilt op efter mødet. Det er efter mødet aftalt at repræsentanter fra Frederiksberg Kommune, UBS-bolig og fra afdelingsbestyrelsen i Rahbekhus mødes i afdelingen og drøfter de udfordringer der er i afdelingen ud fra langtidsplanen. Frederiksberg Kommune har godkendt budgettet for 2023. DUAB giver afdelingsbestyrelsen viden om beboernes muligheder for at søge enkeltydelser.

I forhold til henlæggelsesniveauet i afdeling Skt. Nikolaj, vil UBS-bolig foretage en gennemgang af langtidsplanen.

6. Eventuelt

Ingen bemærkninger.