



Referat

Dato: 16-12- 2022

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-20

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med AAB december 2022

Deltagere fra AAB

Andreas Damm, Byggechef.

Økonomi, Business Controller Asbjørn Andersen

Afbud fra Maria Dalsgaard, udlejningschef

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:

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

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

Ane Kofod Fleischer

Afbud fra Christian Stokholm, jurist

Dagsordenen følger den standard dagsorden der er drøftet med administrativt styregruppemøde.

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

AAB's administrerende direktør er fratrukket. Vicedirektør Pia Skov er konstitueret adm. direktør.

Effektiviseringer har fyldt meget i 2022, og kommer også til at gøre det i det kommende år.

AAB har arbejdet med nye politikker, energistrategi, udbygningsstrategi. Ambitionen om at vækste 5% fra 2020 – 2024 vil blive opnået i 2023. Udbygningen sker i andre kommuner, AAB har øje for boligudvikling mod Holbæk ned til Ringsted, i Køge og Nordsjælland.

Der er fokus på at udvikle beboerdemokratiet, bl.a. at få valgt flere bestyrelser og at få flere beboere til at deltage i afdelingsmøder og repræsentantskabsmøder.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Der er underskud på driften i afdeling 11, Lindevangshave, hvor der skal bygges tagboliger. Ejendomsskatten er steget, idet der er kommet en ny lokalplan, og det giver ejendommen en anden værdi.

Der gives aktuelt mulighed for at øge rammebeløbet med 20%, men AAB kan ikke anvende den mulighed, fordi der ikke blev givet skema A tilsagn før 1. januar 2022. Kommunalbestyrelsens skema A godkendelse var betinget af, at der blev indsendt dokumentation for, at bygningen kunne bære påbygningen med tagboliger, hvilket var anført som en risiko i risikoanalysen. Redegørelsen var lovet i juni 2021, men idet den ikke blev modtaget før i 2022, blev Skema A annulleret. Tilsagnet skal gives samme år, som sagen godkendes af kommunalbestyrelsen. Der blev fremlagt en ny sag i januar 2022. Kommunen efterspurgte den 18. juni den lovpligtige førsynsrapport. Hvis der ikke foreligger en førsynsrapport, kan Byggeskadefonden meddele, at fonden ikke dækker byggeskader, og det indebærer en risiko for afdelingen. Det påhviler boligorganisationen ved ansøgning om skema A at lovgivningen er overholdt, herunder lovgivningen vedr. førsynsrapport.

Ved forrige styringsdialogmøde blev det aftalt, at der skulle holdes et ekstra møde om henlæggelser i afdeling 10 og 11. Dette møde afholdes først, når der ligger granskningsrapporter og langtidsplaner – de er ikke modtaget endnu.

Frederiksberg Kommune har givet en henstilling om, at i de afdelinger, hvor der er underfinansiering skal henlæggelser hæves.

Henlæggelserne i afdeling 10 er øget, og det ser ok ud nu.

I den nye afdeling, afd. 118 Falkoner Alle er henlæggelser lave, 89,81 kr. pr. m². Henlæggelserne i afdeling 11 er reduceret fra 117,98 til 103,97 kr. pr. m²., selv om Frederiksberg Kommune ved forrige styringsdialogmøde anbefalede, at de blev øget. De bør på baggrund af erfaringstal øges til et henlæggelsesniveau på 150 kr. pr. m². Sammenlignelige afdelinger har henlæggelsesniveauer på 200 kr. pr. m².

AAB oplyste, at man har hævet henlæggelser fra 1,7 mio. kr. til 2,2 mio. kr. og de er således hævet med 10%. Det blev aftalt, at afvente granskningsrapporten, samt at afholde et nyt møde i 1. kvartal 2023.

Forventning til årets kvartal i 2022 - afdeling har overskud på 10% - kan lægges til henlæggelser. Der er ventilationsanlæg og ventilatorer. mv.

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

I afdelingen Lindevangshave pågår udbud med forhandling. Skema B forventes indsendt rettidigt.

AAB er i dialog med Frederiksberg Kommune om et andet projekt på Frederiksberg ved Roskildevej.

AAB vil vende tilbage om vinduesudskiftning i afdeling 1 i december 2023. Vinduesudskiftningen er sat på hold, idet renteudviklingen gør, at de ikke nødvendige arbejder afventer.

Afdeling 10, renovering af kviste ikke fulgt op. Det drøftes på mødet 1. kvartal 23.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Vedrørende henlæggelser følges op med et møde i 1. kvartal 2023.

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.).

Der er ikke nogen afdelingsbestyrelse i afdeling 118 Falkoner Alle.

Der er ansat en boligsocial vicevært for alle afdelinger i AAB. Denne er opsøgende i forhold til udfordringer med sårbare beboere i dialog med ejendomsfunktionærerne i afdelingen.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Godkendt regnskaber med to kommentarer. Afdeling 1 og 5 har haft overskud de sidste to år. Det skal AAB være opmærksom på.

FK vil gerne have regnskab og revisionsprotokollat så snart det er klar. Fik det først i september måned. efter at have rykket for det.

Afsatte beløb afdeling 118 Falkoner Alle. P-Fonden midler tilbage, være opmærksomme på at få det indmeldt som afsatte beløb.

Sag hvor vi skal genåbne skema C for afdeling 1 og 5.

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

Effektiviseringen på 8,4 % blev opnået i AAB allerede i 2018. I 2022 var der effektiviseret med 12% siden 2014.

AAB arbejder med fem store projekter om samdrift og har ansat en driftsudviklingschef der har ansvaret for samdriften. Desuden vil AAB fremover selv udarbejde forbrugsregnskaber.

Der sker udbud af istandsættelse ved fraflytning, malerarbejder mv. og det har ført til en besparelse på 20% på istandsættelsen ved fraflytning.

AAB har ansat to udbudskonsulenter, og har også udbud af måtteservice, elevatorservice mv. Der er indgået aftale med Boligkontoret Danmark om fælles udbud.

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

Projektet om affald og biodiversitet har været sat i stå på grund af mandefald, men er nu i gang igen for fuld kraft. Der har været afholdt møde med koordinationsgruppen, driftsledere, hvor AAB er repræsenteret.

Hvis AAB har ønsker om nedgravede containere kan de rette henvendelse til Anne Mette Thorup.

AAB har vedtaget en ny energistrategi og vil gerne være CO2 neutral i 2030. Der udarbejdes energiscreeninger med konkrete handleplaner frem mod 2026. Indsatsen knytter sig både til de fælles arealer og til beboernes forbrug. Der er ansat en energikoordinator.

Nordea har en pulje hvor der kan søges midler til biodiversitet: Her gror vi-puljen | Nordea-fonden (nordeafonden.dk)

5. Aftaler og mål for det kommende år

Der er aftalt et nyt møde i 1. kvartal, her drøftes henlæggelser i afdeling 11 Lindevangshave og 118 Falkoner Alle 128.

6. Eventuelt

I forbindelse med næste møde, besøges evt. afdeling 89 eller Lindevangshave.