



16-12-2021/ HHK
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20
By Byggeri og Ejendomme

Fra AAB deltog:

Mette Rønnow, Juridisk chef;
Andreas Damm, Byggechef.

Fra Frederiksberg Kommune deltog:

Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet

Leder af boligområdet og tværgående koordinering Kenneth Vennekilde;
Chefkonsulent i Staben Ane Kofod Fleischer.

By-, Kultur- og Miljøområdet:

Leder af boligteamet, Byudviklingschef (konst.), Brian Hansen Westerheim;
Jurist, Christian Stokholm;
Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA, Helene Hjort Knudsen (referent).

Referat af styringsdialogmødet med AAB 10. december 2021

1. Boligorganisationens udfordringer og mål for det kommende år

Boligorganisationens oplæg med fokus på følgende temaer

1.1 Overordnede mål og indsatsområder for boligorganisationen

AAB redegjorde for, at væsentlige indsatsområder for 2021 vil være at arbejde med yderligere effektiviseringer. Det kræver en tæt dialog med bestyrelserne i de enkelte boligafdelinger.

Der arbejdes desuden med byggeprojektet for tagboliger i AAB, afdeling 11, Lindevangshave. Frederiksberg Kommune er meget tilfredse med dialogen om projektet med AAB's projektleder for Lindevangshave.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

AAB vil rette op på både henlæggelser og vedligeholdelsestilstanden i afdeling 10, Rolfsvvej, hvor det er angivet at vedligeholdelsestilstanden er mindre tilfredsstillende.

Frederiksberg Kommune gjorde opmærksom på, at AAB Afdeling 11 Lindevangshave nævnes med et kritisk nøgletal for henlæggelser til vedligeholdelse. Henlæggelserne er ikke øget siden 2019 regnskabet, hvor Frederiksberg Kommune henstillede til AAB: *"at drøfte henlæggelserne i afdeling 11 med afdelingens bestyrelse med det sigte, at henlæggelserne øges betydeligt"*.

Frederiksberg Kommune bemærkede desuden at der også i afdeling 26 er en lav opsparring.

AAB oplyste, at der i afdelingen på Falkoner Alle henlægges 90 kr. pr. m², og at dette øges gradvist til 130 kr. pr. m² i 2028.

Det blev aftalt, at AAB skulle drøfte øgede henlæggelser med bestyrelserne i afdeling 10 og 11, og at der afholdes et møde om henlæggelsesniveauet mellem Frederiksberg Kommune og AAB ultimo 1. kvartal 2022.

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

Frederiksberg Kommune orienterede om den nye procedure for væsentlige forandringer, hvor der fremover også vil være et arkitektonisk tilsyn. Det drejer sig blandt andet om projekter vedrørende ny tagbelægning, nyt tag, nye kviste eller nye vinduer, men også større forandringer på udearealerne er omfattet. Frederiksberg Kommune har drøftet dette med en arbejdsgruppe i regi af administrativ styregruppe, og der er en vejledning på vej.

AAB oplyste, at der er et projekt i afdeling 10 med renovering af kvistene i 2022. Projektet er besluttet. Frederiksberg Kommune følger op med en særskilt mail vedrørende dette projekt.

I 2024 skal der skiftes vinduer i afdeling 1. AAB vender tilbage om det i december 2023.

Frederiksberg Kommune nævnte, at i forbindelse med Byplanmødet blev der arrangeret en udflugt, der kom forbi AAB's afdeling på Falkoner Alle. Det er et rigtig vellykket projekt, som Frederiksberg Kommune er stolte af at kunne vise frem.

Dialogen vedrørende sagen om afdeling 89 har sit eget spor.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

Opfølgning fra styringsdialogmødet 2021 vedrørende henlæggelser i afdeling 10 og 11, er beskrevet ovenfor.

Frederiksberg Kommune har modtaget en ansøgning vedrørende kollektiv råderet for køkkener i afdeling 11.

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 har været afholdt møde mellem Frederiksberg Kommune og AAB i forbindelse med midtvejsevalueringen af rammeaftalen, og kommunen har sendt et udkast til tillæg til udlejningsaftale i forbindelse med opfølgning på de socioøkonomiske data, der danner grundlag for boligafdelingerne indplacering i anvisningskategorier, jf. rammeaftalen og jf. beslutninger i administrativ styregruppe.

AAB deltager i det boligsociale netværk i Frederiksberg Kommune, som startede i 2021. Det forventes, at der i 2022 vil blive gennemført flere konkrete aktiviteter i netværket.

AAB oplyste, at der generelt har været flere husordenssager i perioden med hjemsendelse på grund af Corona. Dog ikke i så stort omfang på Frederiksberg.

AAB er tilfredse med dialogen om den kommunale anvisning, der fungerer godt.

I forhold til sager om beboere med udfordringer, vil AAB sætte pris på at modtage en tilbagemelding om, hvorvidt der har været kontakt til borgeren. I dag modtages blot en kvitteringsmail. I nogle tilfælde vil det måske forebygge udsættelser.

Frederiksberg Kommune undersøger mulighederne under hensyntagen til GDPR-reglerne. Der må som udgangspunkt ikke videregives oplysninger om borgeren.

Frederiksberg Kommune vil gerne benytte sig af aftalen om, at få udvekslingsboliger til flygtninge i 2022, jf. udlejningsaftalen for AAB's afdeling 118. Der følges op på dette i 2022, efterhånden som kommunen får besked om de konkrete flygtninge(familier), som skal modtages i kommunen.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber, kun hvis relevant

Frederiksberg Kommunes brev til AAB vedrørende afdelingernes regnskaber har afventet styringsdialogmødet. Det sendes til AAB efter mødet.

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

Frederiksberg Kommune udtrykte anerkendelse af, at AAB i første effektiviseringsperiode har effektiviseret med 10,8%; branchens målsætning var 8,15%.

Desuden sætter kommunen pris på, at de fireårige målsætninger i henhold til driftsbekendtgørelsens §73 stk. 4. nu fremgår af AAB's årsberetning for 2020.

AAB har i årsberetningen oplyst, at der i de kommende år arbejdes med fire større effektiviseringsprojekter, herunder: Hjemtagning af forbrugsregnskaber, Digital opmåling af boliger/ udbud af istandsættelse af flyttelejligheder, og samdrift. Derved forventes en effektivisering på 13% i 2026. Derudover ønskes det at finde effektiviseringer for 27 mio. kr. i 2026.

AAB oplyste ved mødet, at digital opmåling er sat på pause. Ved at sætte flytteboliger i udbud ses en besparelse på 20%, og ved digital opmåling og udbud ses en 40% besparelse.

AAB, afdeling 89 er kun 60% effektiv og derfor en rød afdeling. AAB er ved at se på effektiviseringer på udearealerne.

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 sætter stor pris på, at AAB deltager i indsatsen omkring FN's Verdensmål med fokus på affald og biodiversitet i regi af Boligforum. AAB's afdeling 1 og 5 har deltaget projektet Sammen om Skraldet.

På næste møde i koordinationsgruppen lægges op til at foreslå boligorganisationerne at have en spydspidsafdeling, der arbejder mere intensivt med indsatsen og kan være til inspiration for de øvrige afdelinger.

5. Aftaler og mål for det kommende år

Der er aftalt et møde ultimo marts om henlæggelserne i AAB, afdeling 10 og 11.

Styringsdialogen 2022 vil have fokus på effektiv drift, herunder indkøbsaftaler og energieffektiviseringer.

6. Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til dette punkt.