



Referat

Dato: 20. december 2024/ HHK

Sagsnr: 03.10.00-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

Deltagere fra AAB

Lars Vind Scheerer, fagchef AABs byggeafdeling

Helle Friis Nielsen, Økonomichef AAB

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef, BBE

Kenneth Vennekilde, leder af boligteamet og tværgående koordinering SSA

Ane Kofod Fleischer, chefkonsulent, SSA' stab

Christian Stokholm, jurist, BBE

Helene Hjort Knudsen, boligstrategisk medarb., koordinator støttet byggeri (referent)

Referat af styringsdialogmøde med AAB fredag den 2. december 2024

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 vil gerne bygge nyt og vil gerne have flere lejemål. Samdrift en af måderne at effektivisere på og en af vejene til at opfylde effektiviseringsmålet.

AAB arbejder desuden med udbud af rengøring og mindre opgaver.

AAB lægger vægt på at være en boligforening ikke et administrationsselskab. Det er beboerne der bestemmer, AABs medarbejdere er ansat af beboerne, og de skal føle, at det er deres organisation.

AAB ejer boligerne og foreningen ejer sig selv. Det betyder, at når der er nybyggerisager, skal der ikke nedsættes et byggeudvalg, administrationen har mandat til at varetage byggesagerne.

Fokuspunkter gennem nogle år har været kundestrategi, kundekommunikation, "Den gode kundeoplevelse". Det er startet op igen med AABs nye ledelse. For beboerne handler det ikke bare om, at få det man har bestilt, men at få en god

oplevelse. Administrationen skal være nærværende, og skal arbejde med kommunikationen til beboerne, både de nye, der flytter ind og i den daglige kommunikation.

Der pågår er intensiv uddannelse af ledelsen, og derefter skal dette værdigrundlag sprede sig i organisationen.

I Byg er der en ressourceperson, man kan gå til som beboer, hvis man gerne vil drøfte bæredygtighed i byggeriet. Der er også en chef for bæredygtighed i AAB's organisation, denne har også ansvaret for det boligsociale arbejde.

I forhold til ESG er AAB meget langt på energiområdet og har data. Ellers vil data komme fra Landsbyggefonden. AAB vil bruge Best Practice i branchen og er med i de netværk, der arbejder med udviklingen i branchen.

1.2 Udfordringer vedrørende drift og vedligeholdelse af boligafdelinger

Alle energiscreeninger er nu indarbejdet i DV planerne, og det er der blevet taget godt imod ude i afdelingerne.

Rapporterne fra granskningerne fra Landsbyggefonden er blevet omarbejdet til at indgå i DV planerne. Når rapporterne har peget på, at der skulle sættes mere af, har AAB forholdt sig til det.

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

Frederiksberg Kommune nævnte, at der er et ønske om, at hver en sten vendes i forhold til at afklare, om tagboligprojektet i Lindevangshave kan gennemføres.

AAB meddelte, at organisationsbestyrelsen har vurderet, at der ikke skal bruges flere penge på det projekt. Der er stadig behov for tagudskiftning. Projektet er sendt i udbud, der kommer tilbud i december og 28. januar forventer AAB at indgå en aftale om rådgiverkontrakt.

Frederiksberg Kommune oplyste, at vedrørende Solbjerg Park Plejecenter i kanten ved Solbjerg Parkkirkegård, afventes tilbagemelding fra Kirkeministeriet. Frederiksberg Kommune vender tilbage med en melding om plejeboligprojektets stade.

Vedrørende de 8 almene boliger på Nordre Fasanvej har AAB meddelt, at AAB blot kan drifte en selvstændig afdeling som del af et større seniorbofællesskab.

AAB vil gerne købe det almene byggefelt på Henrik Ibsens Vej med henblik på at opføre 12 almene boliger her. Lokalplanforslaget er ikke politisk behandlet.

1.4 Opfølgning på aftaler ved forrige styringsdialogmøde

- *Henlæggelser i afdeling 89 og 118 drøftes ved næste års styringsdialogmøde.*

Frederiksberg Kommune konstaterer, at henlæggelserne pr. m² er øget betydeligt.

- *AAB følger op med Frederiksberg Kommune vedrørende udlejning, hvis der er afdelinger der henvender sig. Refererer til, at henvendelser til FK om beboersammensætning skal ske via AAB til Frederiksberg Kommune. Der har ikke været afdelinger, der har henvendt sig direkte.*
- *Status for nybyggerier drøftes igen ved styringsdialogmødet i 2024.*
Er drøftet jf. pkt. 1.3

2. Socialt bæredygtig by – opfølgning på rammeaftalen

2.1 Udlejning og beboersammensætning

AAB's udlejningsafdeling har ikke haft særlige udfordringer, der skal tages op med Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune vil gerne kende til, hvis der er særlige udfordringer. Hvis AAB skal modtage en kommunal anvisning i en opgang, hvor der er problemer med beboersammensætningen, kan den konkrete kommunale anvisning måske imødegå dette.

Frederiksberg Kommune sætter pris på, at AAB deltager i det boligsociale netværk og i arbejdsgruppen om kommunal anvisning.

Der pågår en dialog mellem AAB og Frederiksberg Kommune om brandsikring af deleboligerne i afdeling 118 / Falkoner Alle 128.

3. Dokumentationspakken / årsregnskab / effektiv drift

3.1 Boligorganisationens og afdelingernes økonomi og regnskaber

Frederiksberg Kommune har den 10. juli 2024 sendt et brev til AAB med en godkendelse af afdelingernes regnskaber m. bemærkning om at afvikle overskud i afdelingerne 1,5 og 26, hvor AAB bør være særligt opmærksom på de konti, der har afvigelser.

3.2 Effektiv drift - oplæg fra AAB

4. AAB forventer at opnå målene i effektiviseringsaftalen.

Foreningen arbejder med udbud af rengøringsydelser og istandsættelse af flytteboliger, samdriftsprojekter mm.

Der er udarbejdet handleplan for afd. 89, der har været en rød afdeling i 3 år. AAB holder møde med afdelingsbestyrelsen, og afdelingsbestyrelsen laver en handleplan. AAB følger op to gange om året. Der sammenlignes med nøgletal for lignende afdelinger. AAB har lavet handleplaner for alle røde afdelinger og der holdes også møder med gule afdelinger.

AAB har drøftet effektiviseringsstillingerne på en bestyrelseskonference.

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

5.1 Affaldshåndtering og biodiversitet, oplæg fra boligorganisationen om mål og tiltag.

AAB blev orienteret om, at Frederiksberg Kommune har gennemført affaldsgennemgange i alle AABs afdelinger. Der er tilbud om nyt besøg, hvis afdelingerne står med nogle særlige udfordringer på affaldsområdet. Frederiksberg Kommune sender kontaktinformationer til affaldskonsulenten til AAB.

6. Aftaler og mål for det kommende år

Frederiksberg Kommune giver en tilbagemelding vedrørende status for Solbjerg Park plejecenter.

Frederiksberg Kommune vender tilbage med kontaktinformationer vedrørende affald og biodiversitet.

7. Eventuelt

Frederiksberg Kommune er ved at lave en aftale om udslusningsboliger med BL's første kreds. Målet er samlet at få tilbudt ca. 30 udslusningsboliger, aftalen er vedtaget i administrativ styregruppe. Aftalen er gennemgået i teknikergruppen, og er sendt til intern kommentering.

BL's repræsentantskab skal drøfte aftalen i slutningen af januar 2025.