

Referat styringsdialog 2023 DUAB

MØDEDATO 6. MARTS 2024

11. juni 2024

Sagsnummer
2023-0218608

Dokumentnummer
2023-0218608

STED NJALSGADE 13, 2300 KØBENHAVN S

MØDEDELTAGERE FRA BOLIGORGANISATION

- Rasmus Kjær Slot, Formand for DUAB
- Iben Koch, Direktør, UBSBolig
- Gregers Andersen, Administrationschef, UBSBolig
- Jørgen Ginderskov, Projektleder, UBSBolig
- Keld Schmidt, Ejendomsadministrator, UBSBolig
- Kristoffer Kristensen, Ejendomsadministrator, UBSBolig
- Lone Mortensen, Regnskabsmedarbejder, UBSBolig
- Burak Özdemir, Regnskabsmedarbejder, UBSBolig
-

MØDEDELTAGERE FRA KØBENHAVNS KOMMUNE

- Morten Lund, Enhedschef, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Tom Kirchhoff, Specialkonsulent, Teknik- og Miljøforvaltningen
- Meisoun Mojadam, Projektmedarbejder, Teknik- og Miljøforvaltningen

Dagsordenspunkter

1. Velkommen
2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022
3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer
4. Boligorganisationens indmeldte emner
5. Kommunens emner
6. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger
7. Basisstyringsdialog 2023
8. Opsamling: Mødets aftaler

1. Velkommen (13.00 – 13.05 5 min)

Morten Lund bød velkommen og var mødeleder

2. Opfølgning på aftaler fra styringsdialog 2022 (13.05-13.10, 5 min)

Der blev på styringsdialogen i 2022 indgået følgende aftaler mellem boligorganisationen og Københavns Kommune:

- Granskningsrapporternes konklusioner diskuteres ved næste styringsdialog
- Københavns Kommune formidler en kontaktperson, der kan hjælpe med at rette BOSSINF oplysningerne for Amager Kollegiet.
- DUABs administrator UBSbolig fremsender den uafhængige revisors erklæring om kontrolmiljøet i tilknytning til it-driften for administrationssystemer.
- DUAB udarbejder en rentabilitetsberegning for etablering af individuelle vandmålere i de enkelte afdelinger, som præsenteres til næste styringsdialog.

I forbindelse med DUAB's budgetlægning, har organisationen søgt at henlægge yderligere samtidigt med ikke at gøre huslejen dyrere.

Kommunen oplyste, at de er i tvivl om hvorvidt der er formidlet en kontaktperson. (DUAB henvender sig hvis der er behov).

DUABs administrator har fremsendt den uafhængige revisors erklæring om kontrolmiljøet i tilknytning til IT-driften for administrationssystem.

DUAB har tjekket to ejendomme i henholdsvis København og Roskilde, hvoraf det viste sig, at det ikke er rentabelt at have vandforbrugsmålere.

Kommunen var af den opfattelse, at det ville være en god ide at foretage en rentabilitetsberegning, eftersom det formodes, at der kommer krav om vandforbrugsmålere.

3. Anvendelse af puljer til fremme af blandede og bæredygtige byer. (13.10- 13.15, 5 min)

I november 2021 blev der indgået en politisk aftale om etablering af Fonden for blandede byer, hvor der tilføres 10 mia. kr. i perioden 2022-2035 fra Nybyggerifonden. I første omgang er 5 mia. kr. afsat til udmøntning i perioden 2022-2031. Formålet med fonden er at bidrage til at skabe mere blandede byer.

Boligorganisationen har ikke ansøgt om puljer. Kommunen var derfor interesseret i at vide, hvad der skal til for få boligselskabet til i højere grad at søge puljerne.

Boligorganisationen mente, at en pulje til at fremme beboerdemokrati, ville være relevant.

Kommunen udtalte, at man gerne ville bringe ønsket videre, men de fleste puljer går i hovedsagen til klima og grønnere investeringer.

Kommunen overvejede om det ville være relevant med en pulje til opsætning af individuelle vandmålere. Dette var boligorganisationen interesseret i.

Kommunen opfordrede i den sammenhæng DUAB til at afsøge de kommunale puljer, særligt solcellepuljen. DUAB mente dog, at det indebærer et kompliceret regelsæt i forhold til hvor man skal aftage strømmen. DUAB er kun interesseret i langsigtede investeringer, hvis de er rentable.

En række af de pågældende puljer er ikke relevante for DUAB som boligorganisation, men nogle af de kommunale puljer kunne derimod være relevante for DUAB.

4. Boligorganisationens indmeldte emner (13.15-13.40, 25 min)

1. Bredevej, Der er ikke bestyrelse.
2. Bredevej, ungdomsboliger. Udlejningsproblemer.
3. Birkebjerg. Afdeling under salg. Afvikles eller ombygges.
4. Rahbekhus. Samarbejdsvanskeligheder med bestyrelsen.
5. Birkerød Kollegiet. Gasfyr udskiftes ej medtaget i driftsbudgettet.
6. Kronborg Kollegiet. Magelægsaftale med naboer for yderligere arealer. Bl.a. parkering og affaldsgård.
7. Sct. Jørgens Kollegium. Salg af stoffer. I jævnlig kontakt med mentorselskab. Kontakt til politiet.
8. Åboulevarden. Vinduer renoveres. Salg af stoffer. Opsætning af jernport ind til gården iværksat.
9. Eriksgaard. Salg af stoffer. Evt. ansættelse af vagtselskab.

Kommunen opfordrede boligorganisationen til at få et mere strategisk blik på hvilke emner de indmelder.

Boligorganisationen oplyste, at der har været samarbejdsvanskeligheder med forskellige afdelinger. Der har især været udfordringer med Rahbekhus.

Der er ikke blevet henlagt tilstrækkeligt i afdelingen. Dog er henlæggelser gennemført med Frederiksberg Kommunes tilsyns godkendelse.

Boligorganisationen har også lavet beboerundersøgelse om vinduerne i Rahbekhus. Det har vist sig, at 50% af vinduerne lider af væsentlige mangler (er rådne), hvorfor de skal udskiftes.

5. Kommunens emner (13.40- 14.05, 25 min)

- Dispositionsfonden. Udviklingen i dispositionsfonden ønskes drøftet. Der er ydet 2,2 mio. kr. til huslejetab i regnskabsåret.
- Hedegårdsvej. Er samarbejdet med PFA fortsat i proces.
- Sundby Kollegium/Socialt Kollegium er ikke indmeldt i almenstyringsdialog.dk
- Birkebjerg. Revisor har henledt opmærksomheden på, at administrator har påpeget, at den fortsatte drift er afhængig af en forbedring af driften.

Dispositionsfonden

Boligorganisationen oplyser, at der er tab på fraflyttere og huslejetab. Der er afskrevet cirka 40% på tab for fraflyttede lejere. Der er indgået aftale med advokat om no cure, no pay i forhold til inddrivelse af tabene. Oversigten over tab er udleveret. Afskrivningen er en følge af ændret praksis. Det forventes, at der fremover er betydeligt lavere afskrivninger.

Studietjek

DUAB oplyser, at de for at opnå sikkerhed for studieaktivitet anvender tro- og love erklæring via Peneo.

Der er fem store kollegier, der udgør det meste af tomgangstabet, særligt i Næstved, hvor denne udfordring håndteres ved, at der udlejes til flygtninge.

Det overvejes om kollegiet i Kolding på sigt skal være en del af boligorganisationen.

Kommunen spurgte til hvad dispositionsfonden skal anvendes til i fremtiden. Boligorganisationen oplyste, at man ikke havde overvejet dette på nuværende tidspunkt. Kommunen henstillede til, at DUAB bliver konsolideret.

Hedegårdsvej

PFA vil vente på, at byggepriserne falder, og vil søge om forlængelse af byggetilladelse. DUAB vil overholde maksimumbeløbet. DUAB afventer PFA, og vil herefter sende Skema B anmodning.

Sundby Kollegium

Der har været lang sagsbehandlingstid ved tinglysningen. Afdelingen kommer med i almenstyringsrapporten fra og med 2023.

Birkebjerg

Der har været forhandlinger med Bolig Næstved om, at Bolig Næstved skal overtage ejendommen. I forbindelse med drøftelserne om overtagelsen har der været kontakt til Landsbyggefonden. DUAB afventede, at Landsbyggefonden kunne give et endeligt svar til Bolig Næstved.

I forbindelse med evt. salg vil ommærkning ikke være relevant, da der kan udlejes til samme personkreds. DUAB oplyste, at ejendommen står over for en større renovering.

6. Grundskyldstilskud til ungdomsboliger (14.05-14.10, 5 min)

Københavns Kommune har valgt at udbetale grundskyldstilskud til kollegier og ungdomsboliger i kommunen for at bidrage til en lavere husleje for målgruppen. Tilskuddet er en refusionsmæssig del af den årlige grundskyld som opkræves via ejendomsskatten. Boligorganisationerne skal ansøge om grundskyldstilskud én gang årligt.

Kommunen oplever desværre, at en række boligorganisationer glemmer at ansøge om tilskuddet og skal rykkes flere gange, samt at der er udfordringer med at fremsende ejendomsskattebilletterne, som er en del af ansøgningsmaterialet.

Ud fra en status fra økonomiafdelingen bedes boligorganisationen fremlægge, hvordan processen med at søge grundskyldstilskud kører hos boligorganisationen. Med baggrund heri drøftes processen samt eventuelle tiltag, som kan gøre ansøgningsprocessen bedre.

DUAB har søgt som de tidligere har gjort. Der skal tjekkes op i forhold til ejendomsskattebilletter. DUAB oplyste, at de ikke har indsendt ejendomsskattebilletter for 2024.

DUAB ønsker en liste over hvilke boliger de skal søge grundskyld tilbage for.

Kommunen tilkendegav, at hvis DUAB ønsker grundskyld for ungdomsboliger tilbagebetalt, skal DUAB selv ansøge om dette hos Almene Boliger.

7. Basisstyringsdialog for 2023 (14.15-14.20, 5 min)

I styringsdialogen for 2023 har kommunen i basisstyringsdialogen gennemgået boligorganisationens tilknyttede regnskaber for regnskabsår 2022 eller 2021/2022 samt effektiviseringsindsatsen.

Der var følgende forhold som ønskedes drøftet:

- Boligorganisationen må gerne øge egenkontrol i boligorganisationen, organisationsbestyrelsen skal forholde sig til dette og meddele kommunen resultatet.
- Boligorganisationen har forholdsvis mange afdelinger, der har været røde i mere end 3 år. Boligorganisationen bør i højere grad have fokus på effektiviteten.
- Boligorganisationen skal ikke blot angive mål for fire år, men også måltal.

Kommunen bemærkede, at der var mange røde afdelinger i DUAB. DUAB oplyste, at der er ikke individuelle vandmålere, hvorfor disse skal betales over huslejen ved etablering, hvilket medfører, at regnskabstallene bliver dårligere. Desuden er enhederne mindre og lejeromsætningen større.

Det blev drøftet hvorvidt DUAB kunne blive mere effektive. Her blev det foreslået, at der skrives mere ind i langtidsplanen (PPV). Driften er samlet i to driftskontorer et i Roskilde og et i København.

Kommunen bemærkede, at udgifterne på konto 114 skulle gøres mindre. De udgifter der konteres på konto 116, må kun vedrøre PPV.

Boligorganisationen skulle angive mål og måltal hen over de næste fire år, samt øge egenkontrollen.

8. Opsamling: Mødets aftaler (14.20-14.25, 5 min)

Det blev aftalt, at der skulle lægges et mere strategisk blik på de indmeldte emner. Derudover skal DUAB udarbejde måltal for de røde afdelinger.

De to ledige boliger i Sundby Kollegiet overvejes solgt. Der er allerede sket henvendelse herom til Almene Boliger.