

# Referat

## AB Frydenhøjparken

### Styringsdialog 2023

Dato: 5. oktober 2023

Sted: Hvidovre Rådhus

Deltagere: Thomas Kaarsberg, Bestyrelsesformand  
Ebbe Forup, medlem af bestyrelsen  
Gitte tvilling Sørensen, Boligkontoret Danmark

HVIDOVRE KOMMUNE

Center for Politik og Ledelse  
Sagsnr.: 23/ 25023  
Doknr.:

Dato: 05-10-2023

1. Gennemgang af Styringsrapport 2023
2. Årsregnskab 2022, bestyrelsens beretning og revisionsprotokollat.
3. Evt.

Ad 1.

Boligorganisationen har skiftet administration til boligkontoret Danmark. Der har været 3 år med underskud.

Der er kommet ro på og styr på de overordnede forhold i organisationen og afdelingen nu. Der har tidligere været udfordringer med driften, der har bla. været afholdt store udgifter der har drænet kassebeholdningen.

Afdelingen har fortsat udfordringer med, at der ikke er sparet tilstrækkelige midler (henlæggelser) op til vedligeholdelse og at afdelingen trænger til en styret renovering af bl.a. køkken og bad.

Der har tidligere været store omkostninger i forhold til aftaler om levering af ydelser vedr. eks. fællesarealer og snerydning. Disse aftaler er nu opsagt og ændret. Der er også lavet nye aftaler med billigere håndværkere fremadrettet.

Beboerdemokratiet er også ændret, idet der nu afholdes dialogmøder og udvalg med repræsentanter fra beboerne. Der kommer langt flere beboere til møderne. På næste dialogmøde med beboerne skal trafik og parkering drøftes. Der bruges mere tid på og er mere fokus på kommunikation med beboerne.

Bestyrelsen er ny og udvidet med flere deltagere. Der er et stort fokus på flere sociale arrangementer, fredagsbar, kage, så beboerne lærer hinanden bedre at kende. Der er kommet en del frivillige til, der slår græs, samler affald mv. Der startes op med fælles arbejdsdage til næste år og det forventes at det giver mere fællesskab.

Der er en oplevelse af at beboerne taler mere sammen.

Driften i år ser ud til at hænge sammen uden underskud.

Ungdomsboligerne er dyre og organisationen vil gerne lave dem om til 2-værelses lejligheder på sigt. Der er en del udgifter til haver, trappeopgange mv. og det er ekstraordinære udgifter i forhold

til resten af udgifterne. Vaskemaskinen koster også en del pga. driftsomkostninger. Derudover er ikke separate målere.

Boligorganisationen vil gerne omdanne 12 ungdomsboliger til 6 2-værelses lejligheder eller kigge på fordelingsnøglen, så de reelle udgifter pålægges retfærdigt. Boligorganisationen er i gang med at undersøge sagen nærmere.

Aftalt at kommunen vender tilbage om kommunens holdning til at omdanne ungdomsboliger

Vedligehold af arealerne i forhold til ungdomsboligerne skal fordeles på alle beboere.

Der er ved at blive udarbejdet en byggeteknisk rapport om hele ejendommen.

Boligorganisationen vil gerne høre om mulighederne for at opføre tætningsbyggeri som 1- plans seniorboliger, så Frydenhøjparken får en livscyklus i forhold til beboere, boliger med plads til de unge, dem indimellem og seniorerne. Aftalt at kommunen vender tilbage med et svar herom.

På denne måde bliver der på sigt frigivet familieboliger i ejendommen.

Der er generelt et efterslæb på vedligeholdelsesudgifterne i ejendommen.

Basketballbanen med strøm bliver ikke brugt og er asfalteret. Organisationen vil gerne have en ladeplads med el-standere Aftalt at ønsket bringes videre til rette center i Hvidovre Kommune.

Der er meget fokus på effektivitetsfordelingen. Ligger man på omkring 70, så er der et stort potentiale. Til næste år kan tallene ændre sig fordi flere ting flyttes over på konto 116, så det bliver planlagt og dermed mere effektivt.

Der spares også penge fremadrettet pga. nye tegnede forsikringer.

Henlæggelserne er hævet i budgettet, der er lagt 0,6 pct. oveni. Der skal den næste tid henlægges langt mere og det er forventningen at der fremover vil blive akkumuleret flere økonomiske midler.

I 2022 har der været 3 fraflytninger. I 2022 steg dette forholdsvis meget, og den tendens er fortsat i 2023.

Huslejen stiger den 1.1.24 og er forsøgt holdt nede pga. effektiviseringer. 2024 bliver et "mellem år", hvor afdelingen skal have et forsigtigt budgetår. Tiltagene går først for alvor i gang i 2025. Lejen stiger med 113 kr. om måneden for de små boliger og med 240 kr. pr. måned for de største lejligheder. Tilsynet oplyste, at der fortsat ikke er tale om en afdeling med et højt huslejeniveau.

Afdelingen er forholdsvis lille. Afdelingen vil på sigt få nemmere ved at integrere eventuelle flygtninge, da der er forøget fokus på sammenhængskraft. 1-2 ukrainske familier kunne der være plads til.

Det er stadigvæk en nødvendighed med nye badeværelser. Der er løbende vandskader som skyldes alder og vedligeholdeslæb. På sigt og efter bygningsrapporten er udarbejdet overvejes en helhedsplan.

Afdelingen har stor fokus på om kommende vedligehold er nødvendigt eller kan vente for at få budgettet til at hænge sammen. Der er fokus på at det vedligehold der vælges, udføres ordentligt.

Boligerne er eftertragtede og har 7- 800 på venteliste.

Der er p.t. 2 verserende sager indbragt for beboerklagenævnet.

Der skal skiftes varmemålere, der er indhentet tilbud.

Det opleves, at affaldsafdelingen hos Hvidovre Kommune er hurtige til at vende tilbage i forhold til spørgsmål.

Der er usikkerhed i forhold til overdækninger fra husmur til skur i haverne. Skal kommunen godkende overdækninger? Aftalt at Hvidovre Kommune vender tilbage med et svar.

Ad 2.

Organisationens regnskab har haft et underskud på 192.000 kr. og der er et driftsunderskud for afdelingen på 392.000 kr. i 2022, hvilket er mindre end underskuddet i 2021. Renovation, el, varme og alm. vedligeholdelse er årsagen til underskuddet i afdelingen.

Det er planen, at underskuddet er afviklet i 2027.

Henlæggelserne er nu blevet øget jf. aftalen fra sidste års styringsdialogmøde.

Egenkontrol implementeres nu i afdelingen efter Boligkontorets model.

Årsregnskabet blev herefter taget til efterretning.

Ad Evt.

Udkast til referat sendes til Boligkontoret efter mødet.