



Referat af styringsdialogmøde med DAB

Mødedato: 22. oktober 2020 kl. 12.30 – 13.30

Mødet blev afholdt over Skype

Deltagere

DAB

Ulla Gregor; Kvalitetschef

Anders Kristiansen, Økonomidirektør

Frederiksberg Kommune, By Kultur og Miljøområdet, Byudvikling:

Brian Hansen Westerheim, Teamleder for Boligteamet

Christian Stokholm, jurist

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Frederiksberg Kommune, Social Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering

Michella Nissen Lescher, koordinerende plejeboliganviser, Sundheds- og Omsorgsafdelingen

Ane Kirstine Kofoed Petersen, Chefkonsulent SSA Staben

Referat/ Dagsorden

Grundlaget for mødet er, som ved de tidligere styringsdialogmøder, den standarddagsorden, der er aftalt i forretningsordenen mellem Dansk almennyttigt Boligselskab og Frederiksberg Kommune.

Frederiksberg Kommune orienterede indledningsvist om, at boligområdet i By- Kultur- og Miljøområdet, herunder styringsdialogen er flyttet fra "Byggeri og Arkitektur" til "Byudvikling", under "By Byggeri og Ejendomme". Brian Hansen Westerheim er teamleder for boligområdet. Han har mange års erfaring fra byudvikling i Frederiksberg Kommune, og har blandt andet være ansvarlig for Frederiksberg Strategien.

I Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet har Kenneth Vennekilde afløst Morten Stelling som leder af Boligteamet og tværgående koordinering.

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning samt styringsrapport 2020

1.1. Årsregnskab 2019

Frederiksberg Kommune har i brev af 19. august 2020 godkendt årsregnskaberne for 2019 for DAB Plan AS og DAB's Boligfond.

DAB havde i 2019 et overskud på ca. 5 mio. kr., og det vurderes at stå i et rimeligt forhold til omsætningen, som er over 200 mio. kr.

Udgifterne i 2019 har stort set været i overensstemmelse med budgettet. Der er stigende udgifter til IT, hvilket afspejler de mange digitaliseringsprojekter, DAB har iværksat. På indtægtssiden har administrationsbidraget været lidt højere end det budgetterede, fortrinsvis på posterne genhusningshonorar, samt honorarer forbundet med nybyggeri og renovering.

1.2. Årsberetning og styringsrapport

Ole Jakobsen tiltrådte som ny administrerende direktør for DAB i. august 2019. Der har pr. 1. april 2020 været en organisationsændring, hvor direktionen foruden den administrerende direktør er udvidet med yderligere tre direktører: Anders Holmgren, Kundedirektør, Carina Seifert, direktør for udvikling og strategiske samarbejder, og Anders Kristiansen, økonomidirektør.

DAB er ved at afrunde nuværende strategi fra 2018 – 2020, og har taget hul på en ny strategi for 2021 – 2023. I november 2020 præsenteres første oplæg til den nye strategi for organisationsbestyrelsen.

2. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationerne i forbindelse med opførelse og renovering m.v. af almene boliger får mest mulig værdi for de investerede midler.

2.1 FN's Verdensmål og energirenoveringer

DAB oplyser, at der arbejdes ud fra byggeprogrammet "Livsrammer", herunder med FN's Verdensmål. Der gennemføres flere energirenoveringer, herunder bl.a. den omfattende energirenovering af Sorgen-frivang i Lyngby Almennyttige Boligselskab samt energirenoveringen af Henriksgården i Hovedstadens Almennyttige Boligselskab. I sidstnævnte har der været et fint samarbejde med Københavns Kommune om bæredygtige løsninger, bl.a. etablering af el-ladestander, og udnyttelse af grøn el. Byggeprogrammet indtænker bæredygtighed på en lang række områder, som f.eks. også omfatter grønne tage, lokal vandafledning mv. DAB's afdelinger "EnergI" og "Landskab" har således en bred bæredygtighedstilgang, når der udarbejdes forslag til organisationernes bestyrelser, der beslutter indsatsen.

På Lolland er de 37 rækkehuse, Margrethehusene, blevet opført af Lolland Almennyttige Boligselskab og er blevet DGNB Guld certificerede. DAB finder at investeringen i DGNB ordningen står mål med resultatet, idet de valg, der allerede var under overvejelse, passede godt med certificeringen. Organisationsbestyrelsen for Lolland Almennyttige Boligselskab er meget tilfredse med resultatet.

DAB skriver på deres hjemmeside på en temaside om bæredygtighed, at det er deres vision at tænke i bæredygtighed i alle beslutningsprocesser. På hjemmesiden er indarbejdet et katalog over bæredygtighed på adressen: <https://www.dabbolig.dk/at-bo-almement/baeredygtighed/>

Kataloget er tilgængeligt for bestyrelser og beboere og opdateres løbende med aktuel information.

DAB's bestyrelse har nedsat et bæredygtighedsudvalg og en pulje, hvor afdelingerne kan søge støtte til grønne tiltag i nærområdet – i størrelsesordenen 10-15.000 kr.

En ny folder om Bofællesskaber beskriver en boform, der er stor interesse for hos de boligsøgende, særligt fra seniorer 55+. DAB har opført en del bofællesskaber for medlemmerne, herunder blandt andet i Værløse, Gladsaxe ved Søborg Torv og i Ølstykke.

Det er også et forretningsområde for DAB at administrere kommunale boliger, og det er der redegjort for i den nye profilfolder "DAB administrerer kommunale boliger".

3. Hvordan sikres det bedst, at omkostninger og husleje holdes på et sådant niveau, at boligerne kan udlejes efter deres formål. Herunder:

3.2. Effektiv Drift og digitalisering

Egenkontrollen vedrørende egenkontrollen af effektiviseringsindsatsen var udarbejdet på baggrund af 2018 regnskabstal. 2019 regnskabet viser, at der er en besparelse på 96 mio. kr. for de 49 administrerede selskaber. DAB forventer at nå målet i 2020 om at have effektiviseret for 130 mio. kr. svarende til de 8,2 % der er sat som et mål for hele den almene sektor.

DAB har haft samme administrationshonorar siden 2016. Der udarbejdes en redegørelse for alle de administrerede selskaber, og baseret på, hvordan deres tal ser ud, beskrives effektiviseringstiltag for bestyrelserne. På nogle områder, f.eks. ved energirenoveringer, er det en indsats der giver langsigtede resultater.

Der anvendes i stigende omfang tid og midler på digitalisering, herunder orienterede DAB om, at:

- Halvdelen af DAB's medlemmer bruger nu elektronisk syn ved indflytning.
- Næsten alle administrerede selskaber kører nu med digitalt fraflytningssyn. Det fremgår bl.a., at udgifterne til maling, gulvslibning og rengøringsarbejde kan reduceres med 20-30% på grund af de præcise opmålinger af overflader m.v.
- Implementeringen af E-drift forløber planmæssigt.
- DAB har etableret et Projektweb som digitalt arkiv for digitale bygningstegninger mv.
- Det er implementeret, at Realkreditinstitutter nu kan få digital underskrift af lånedokumenter
- Post sendes i stigende grad via E-boks, og der spares porto ved det.

4. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationerne ved udlejning af boliger tilgodeser grupper, som har vanskeligheder med at skaffe sig en passende bolig på almindelige markedsvilkår, og at en varieret beboersammensætning søges fremmet?

Indtægterne ved opnoteringsgebyret, som er på 180 kr. for at skrive sig på ventelisten til alle boliger hos DABs administrerede selskaber, dækker de faktiske udgifter ved at administrere ventelisterne.

DAB finder, at der er et godt samarbejde med kommunerne om udlejningsaftaler. Der arbejdes med forebyggelse af udsættelser på grund af huslejerestancer, og DAB adviserer kommunen, når sådanne sager kommer på tale. Der er således meget få udsættelser for huslejerestancer.

DAB har kun ganske få tomgangslejemål.

5. Hvordan sikres det bedst, at boligorganisationernes ledelser udviser god ledelsesskik og arbejder for at fremme et velfungerende beboerdemokrati?

DAB lægger vægt på at understøtte beboerdemokratiet med kurser, kommenterede dagsordener mv.

På grund af Corona har det været nødvendigt at afholde flere virtuelle møder, herunder DAB's repræsentantskabsmøde. Fysiske møder i afdelingerne har været udskudt, og en del blev afviklet i eftersommeren, men den aktuelle situation medfører flere aflyste fysiske møder.

Frederiksberg Kommune spurgte ind til indsatsen "Aktive fællesskaber", som DAB har beskrevet i årsberetningen. Indsatsen støtter frivillighed og aktive fællesskaber i afdelingerne og er startet som et projekt med støtte fra Velux Fonden. Støtten udløber i 2020, men DAB oplyste, at man fortsætter indsatsen. Der afholdes også en årlig "Frivillighedsdag på tværs af alle afdelinger".

DAB vurderer, at indsatsen har den gode effekt, at beboerne føler sig trygge, glade og stolte af deres boligområde. De aktive fællesskaber bidrager både til det gode nabo-skab med fælles aktiviteter og fælles spisning mv., og det kan understøtte beboerdemokratiet, at beboere kan være aktive i deres afdeling på andre måder end ved at deltage i en bestyrelse.

DAB har udgivet en bog om aktive fællesskaber målrettet til de frivillige i afdelingerne. Folderen kan hentes på DABs hjemmeside, der indeholder inspiration og ressourcer for de aktive frivillige.

<https://www.dabbolig.dk/at-bo-alment/aktive-faellesskaber/>

<https://www.dabbolig.dk/at-bo-alment/aktive-faellesskaber/filer-du-kan-hente/>

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune og DAB

Frederiksberg Kommune har i 2019 - 2020 fokus på boligområdet. I budget 2019 blev det vedtaget, at der skulle udarbejdes en boligpolitik. Pt. behandler Magistraten og Kommunalbestyrelsen en række boligstrategiske principper, der skal indarbejdes i en kommende kommuneplan. Forslaget ligger under magistratsmødet 28. september på kommunens hjemmeside.

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

J.nr.: 03.10.24-G01-1-20

Dato: rev. 2. november 2020

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

Telefon: 3821 4120; E-mail: bbe@frederiksberg.dk; www.frederiksberg.dk