

Referat



Dato: 31. oktober 2025/ hhk

Sagsnr: 03.10.24-G01-1-24

By Byggeri og Ejendomme

DAB:

Ulla Gregor; Kvalitetschef

Anders Kristiansen, Økonomidirektør

Frederiksberg Kommune, By Kultur og Miljøområdet, Byudvikling:

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, jurist

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Referat af styringsdialog med DAB 30. oktober 2025

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning

1.1 Regnskab 2024 og egenkontrol

DAB redegjorde for, at alt i alt har 2024 været et tilfredsstillende år.

DABs regnskab for 2025 viste et overskud på 4,3 mio. kr. Driftsmæssigt var der et mindre underskud. Større indtægter på byggesager bidrog til resultatet.

DAB har desuden haft et positivt renteafkast på 3,89% af de forvaltede midler.

Der bliver stillet stadigt stigende krav til boligadministrationerne fra både myndigheder og boligorganisationer. Målet med sammenlægningen er en fremtidssikring. It-systemer mm er udgiftstunge poster, og her forventes sammenlægningen med Lejerbo at kunne bidrage til færre omkostninger for begge parter.

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskaberne for 2024 i brev den 14. oktober uden bemærkninger for DAB og de fire sideaktivitetsselskaber. Årets revisionsprotokollatet indeholder ikke mange bemærkninger.

DAB har haft en særlig økonomisk organisation som garantiselskab. Opløsningen af garantiselskabet er vedtaget på garantforsamlingen, og ligger til godkendelse i Frederiksberg Kommune. Tilbagebetalingen af garantikapital forventes afviklet i 2025.

Frederiksberg Kommune vil modtage et årsregnskab med protokollat for de første 5 måneder i 2025 til gennemgang. Herefter vil regnskabsgennemgangen ligge hos Københavns Kommune som er hjemstedskommune for den sammenlagte boligorganisation.

1.2 Årsberetning

Årets fokus i 2024 og 2025 har været sammenlægningen med Lejerbo.

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.

DAB har vedtaget en ny trappemodel for administrationens byggesagshonorar. Honoraret skal dække arbejdet, være kostægte og samtidig rentabelt for boligorganisationerne. DAB vil opkræve ekstra honorarer, hvis der i løbet af sagen opstår nogle ekstra arbejdsbelastende processer.

Sagerne er mere komplekse, end de var for ti år siden. Nogle sager kræver genudbud, og den beboerdemokratiske proces kræver ressourcer. Der opstår også flere tvister om, hvad der er indeholdt i opgaven for rådgiver og entreprenør.

Der er stor forskel på nybyggerisager og renoveringssager, som også indebærer genhusning, dialog med beboerdemokratiet mm.

Så snart der er en byggesag, så bliver der lavet en byggeforretningsføreraftale.

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

3.1 Effektiv Drift

Der er behov for at styrke henlæggelserne i boligafdelingerne, hvilket giver øgede huslejer. DV-planerne kan ikke forudsætte låntagning. Det bliver tydeliggjort over for beboerne.

Sammenlægningen vil bidrage til at gøre boligorganisationen mere effektiv. Det giver flere og stærkere kræfter på alle områder.

Samdrift er en fuldt integreret del af den måde der arbejdes på, også på tværs af boligorganisationerne. Øget udbud af ydelser bidrager også til mere effektiv drift.

Udviklingen af IT-systemerne kan give besparelse og effektivisering. Men det er også dyrt. DAB indgår i et udviklingsselskab på tværs af flere boligadministrationer, der anvender EG-bolig. Der spares penge ved den fælles udvikling.

For DAB er der allerede nu sket en effektivisering, som stort rammer målet når man ser på det samlede resultat, og ser bort fra nogle regnskabstekniske forhold.

- 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.**

Blev ikke drøftet.

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

Årets egenkontrol har haft fokus på en gennemgang af brugen af indkøbsportalen hos Bolind. Lejerbo har en indkøbsordning med udbud af væsentlige ydelser, som man vil fortsætte med at udvikle.

Egenkontrollen har desuden omhandlet systemet for digital tidsregistrering. Det er tidsbesparende og lettere, at tidsregistreringen sker digitalt.

Det digitale postsystem medfører en besparelse i forhold til porto. Egenkontrollen følges op igen i 2025 for at registrere hvilke besparelser, der er opnået. Det er nu også muligt at sende digitale rykkerbreve for husleje.

Beboerklager og genhusning er blevet gennemgået i forhold til antallet af sager og medholdsprocenten. Der er 1.500-1.600 klager om året, herunder forbrugsafregningssager og flytteafregninger mm. Medholdsprocenten er over 80%. Ca. 100 sager om året går til beboerklagenævnet.

DAB har en genhusningsafdeling, der varetager genhusninger. Målet er at sikre, at det er en tilfredsstillende oplevelse for de beboere, der skal genhuses. Genhusning anbefales af DAB i de fleste byggeprojekter. Det er byggesagen, der betaler for beboernes flytteudgift, herunder nedpakning mm.

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune og DAB

Frederiksberg Kommune orienterede om, at der i forbindelse med mødet i administrativ styregruppe er udsendt et brev om kommende alment byggeri i Høstalsøen.

Begge parter takkede for et godt samarbejde over årene. Fremover vil Københavns Kommune være tilsynskommune for DAB-Lejerbo.