



7. december 2021/HHK
Sagsnummer: 03.10.00-G01-3-20
By, Byggeri og Ejendomme

Referat

Styringsdialogmøde med DAB 14. oktober 2021

Deltagere fra DAB:

Ulla Gregor; Kvalitetschef

Afbud fra: Anders Kristiansen, Økonomidirektør

Deltagere fra Frederiksberg Kommune, By-, Kultur- og Miljøområdet, Byudvikling:

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef (konstitueret)

Christian Stokholm, jurist

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Deltagere fra Frederiksberg Kommune, Social-, Sundheds- og Arbejdsmarkedsområdet:

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering

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 DAB og Frederiksberg Kommune.

Hovedtemaerne for styringsdialogen ifølge forretningsordenen er:

1. Boligorganisationens regnskab, årsberetning samt styringsrapport

1.1. Regnskab 2020

DAB har haft et overskud på 9 mio. kr. i regnskab 2020. Dette kan bl.a. henregnes til, at der som følge af Covid 19 ikke har været afholdt større møder, kurser mv.; at fremrykkede helhedsplaner i 2020 har givet en større indtægt i byggeafdelingen; at Gribskov Kommune er blevet kunde hos DAB; samt tilbageførsel af 2,5 mio. i afsatte midler.

Administrationshonoraret er uændret siden 2016, men forventes at blive indekseret for 2022.

DAB bliver en stor virksomhed, når de når over 250 medarbejdere, og i henhold til balancesummen og omsætningen. DAB's regnskab og årsberetning skal derfor følge de udvidede årsregnskabsregler for store virksomheder.

Frederiksberg Kommune har godkendt regnskabet uden bemærkninger.

1.2. Årsberetning og styringsrapport

DAB har evalueret strategiperioden 2018-2020, og har skitseret en ny strategi fra 2021–2023 med fokus på bæredygtighed og beboerdemokrati.

Året har været præget af arbejdet med store støttede helhedsplaner i flere områder.

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

Den nye strategi – bæredygtighed og beboerdemokrati ligger til grund for drift og nybyggeri. I byggesager anvendes programmet "Livsrammer", der indtænker bæredygtighed og grønne hensyn på linje med økonomien. Der arbejdes med DGNB screening, hvor man indtænker DGNB principperne uden at få den officielle certificering.

DAB's "Energigruppe" rådgiver f.eks. vedrørende omlægning af varme anlæg, varmepumper og belysning, el-ladestander, og tjekker driftens styring af CTS-anlægget. Energirådgivningen er en tilkøbsydelse, der ikke indgår i basisadministrationen. Medlemmerne kan også købe ekstern energirådgivning.

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

Frederiksberg Kommune finder, at DAB arbejder meget grundigt med effektiv drift - både på det strategiske, taktiske og operationelle niveau.

DAB's mål for effektiv drift var at der i 2020 skulle spares 130 mio. kr. målt på tværs af alle de administrerede selskaber i forhold til baseline i 2014. DAB har sparet 148 mio. kr. i perioden.

For den kommende periode er der ikke sat et operativt mål, men hele branchen skal spare yderligere 8,2% i forhold til 2014 baseline, altså i alt 16,4%. De lavthængende frugter er høstet, og DAB har ansat en medarbejder, der skal have et målrettet fokus på effektiv drift.

Frederiksberg Kommune spurgte DAB, om det tilses, at medlemmerne vedtager fireårige udgiftsmål.

DAB bekræftede dette og oplyste, at der arbejdes med verbale mål og indsatsområder, hvor man i forhold til den enkelte afdeling kan anbefale en indsats omkring f.eks. at installere individuelle vandmålere. Herudover sammenligner DAB regnskabstallene med baseline i 2014, således at der her tydeligt fremgår, hvad der er opnået på de konti, der indgår i effektiv drift. Dette giver et tydeligt resultatbillede.

Frederiksberg Kommunes vurdering er, at der med de fireårige udgiftsmål sigtes på operative mål for "afdelingernes samlede driftsudgifter", som det fremgår af teksten i bekendtgørelsen, ikke de konkrete handlinger, der kan lede til målet. Frederiksberg Kommune undersøger dette nærmere og vender tilbage.

Der er fokus på indkøbsaftaler, hvor DAB har indledt samarbejde med Bolind, og anvender deres indkøbsportal, der kobler til DAB's digitale rekvisitioner.

I forhold til udbud af håndværkerydelser, vurderer DAB, at det ikke altid er hensigtsmæssigt at sende de løse arbejder, "spjældarbejder" i udbud.

E-syn har givet betydelig besparelse, og 36.000 af medlemmernes boliger er tilknyttet E-syn med yderligere knap 5.000 på vej.

E-drift er forsinket men indgår i egenkontrollen for 2021.

"Et grønt skridt foran" er afløst af "Den grønne strategi 2021 – 2023", der indarbejdes i alle renoveringer og nybyggerier. Fremadrettet vil der være nøgletal for energiforbrug i årsberetningen.

DAB-beboeren har haft et tema om strategiindsatser, energi og stærke fællesskaber i. Desuden har DAB haft en kampagne om biodiversitet og energisparekampagner på vand, varme og el

henvendt til beboerne og i samarbejde med beboere og afdelingsbestyrelser. DAB's hjemmeside og nyhedsmail sætter fokus på området, og der er link til råd til beboerne om: "Hvad kan I selv gøre?"

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?

DAB har indgået udlejningsaftaler og samarbejder med kommunerne om boligsocial anvisning.

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

Stærke fællesskaber er den ene hovedsøjle i DAB's strategi. DAB understøtter beboerdemokratiet, herunder ved at gøre dagsordener lettere tilgængelige, løbende holde kurser og formidle de gode historier.

"Aktive fællesskaber" igangsætter aktiviteter i boligafdelingerne, det er en del af basisadministrationen.

6. Gensidig orientering fra Frederiksberg Kommune og DAB

DAB arbejder med god ledelsesskik, og har revideret mål for god selskabsledelse i 2021.

Der er åbenhed om bestyrelseshonorar og direktørlønninger, som nu ligger på hjemmesiden.

DAB fører tilsyn med selskabernes bestyrelser, udgiftsbilag mv. BL arbejder også med god selskabsledelse, og retningslinjer for/ gode råd til de administrerede selskaber afventer BL's arbejde.

Temaerne for egenkontrol næste år er: E drift, Effektiv drift og Inkasso.

DAB har sendt en henvendelse vedrørende vedtægtsændringer, som ikke er modtaget i tilsynet.

Henvendelser til tilsynet sendes til BBE@frederiksberg.dk

Denne henvendelse sendes til Christian Stokholm chst18@frederiksberg.dk

Frederiksberg Kommune oplyste, at kommunen samarbejder med boligorganisationerne på Frederiksberg om FN's Verdensmål med fokus på affaldssortering og biodiversitet. FAB, som administreres af DAB, indgår i projektet.

7. Opfølgning og aftaler

Styringsdialogen vil også i 2022 have fokus på effektiv drift, herunder energieffektivisering og indkøb.

Frederiksberg Kommune bad DAB sende forretningsgange for udlejning, ikke fordi der vurderes, at være behov for et særligt fokus på dette, men som led i det ordinære tilsyn.