



Referat af styringsdialogmøde med DAB

Mødedato: 12. januar 2018

Mødested: Frederiksberg Rådhus, 4. sal lokale 4.118

Deltog fra DAB

Sekretariatschef Ulla Gregor; Økonomichef Anders Kristiansen

Deltog fra Frederiksberg Kommune, By- Kultur- og Miljøområdet

Enhedschef Pernille Birk Morgen;

Jurist Birgit Garval,

Boligstrategisk Medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Referat/ Dagsorden

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

Mødet foregik med udgangspunkt i den udsendte dagsorden, der er udarbejdet ud fra de hovedtemaerne for styringsdialogen, der er aftalt ifølge ovennævnte forretningsorden:

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning samt styringsrapport 2016

Frederiksberg Kommune vurderer, at DAB's årsberetning vidner om, at DAB arbejder indgåede med de overordnede mål for administrationen og udviklingen af medlemmernes ejendomsdrift, bl.a. ved at implementere effektiv drift samt at arbejde med digitalisering og andre redskaber, der understøtter dette.

Frederiksberg Kommune tog DAB's bemærkninger til regnskabet samt revisorens godkendelse af regnskabet til efterretning.

DAB oplyste, at der har været tilgang af tre nye medlemmer i 2016 og yderligere et medlem i 2017.

DAB er ved at udvikle en ny Strategi 2018-20, der afløser Strategi 2014 – 2017. I den nye strategi vil der være yderligere vægt på digitalisering, herunder samarbejder med andre brugere af administrationssystemet EG-bolig (Brugerforening med 10 medlemmer). Et andet fokus vil være beboerdemokrati og frivillighed. Effektiv drift indgår fortsat i den nye strategi, som en naturlig del af den daglige drift.

1.1. Årsregnskab 2016

DAB's vurdering er, at selskabet har en sund og fornuftig økonomi samt, at et

mindre overskud vurderes at være fornuftigt. Egenkapitalen har betydning for selskabets sikring af medlemmernes økonomi. DAB forvalter boligselskabernes midler forsvarligt med lav risiko.

Frederiksberg Kommune bemærkede, at der under kortfristet gæld er indregnet et betydeligt beløb til "afsætninger" (konto 827). DAB informerede om, at denne post ud over rutine afsætninger så som feriepenge m.v. har en afsætning lagt ind som en sikkerhed bl.a. med sigte på forvaltningen af byggesager med risiko for voldgiftssager samt andre mulige risici. DAB oplyste, at der ikke har været behov for det afsatte beløb i 2016.

Frederiksberg Kommune spurgte til, hvorvidt de små selskaber uden aktivitet skal blive ved med at eksistere? DAB redegjorde for, at man ikke ønsker at lukke disse selskaber, idet der kan blive behov for dem senere. Hvert år når der aflægges regnskab, vurderes om selskaberne skal bevares.

1.2. Årsberetning og styringsrapport

Fokusområder i 2016 har været temaerne: "Effektiv Drift"; "CSR og Bæredygtighed" samt "Frivillighed og Fællesskab". Desuden er der arbejdet indgående med digitalisering, forretningsgange, ny ejendoms kontorportal og samdrift.

Vedrørende effektiv drift har DAB et overordnet mål om, at DAB's medlemmer skal reducere driftsudgifterne med 130 mio. kr. i 2020. I 2016 har der været nedsat Task Forces og der er udgivet materiale til organisationsbestyrelserne. Midlerne er blandt andet indkøbsaftaler; elektronisk syn og indhentning af tilbud på håndværkerudgifter, samt drift af grønne områder. Se også punkt 3.2.

Frederiksberg Kommune opfordrede DAB til at pege på særlige udfordringer for selskabets virke. DAB oplyste, at der ikke vurderes at være alvorlige risikoelementer i den daglige administration. Det kræver imidlertid en vedvarende fokuseret indsats at komme i mål med indsatsområdet effektiv drift. Persondataforordningen er et nyt fokusområde.

1.3. Forvaltningsrevision

Frederiksberg Kommune tog rapporten over forvaltningsrevision til efterretning med de kommentarer, der er bemærket under pkt. 3.1.

Forvaltningsrevisionen er en politisk besluttet egenkontrol, hvor administrationen udpeger emner, samt udarbejder en rapport til revision og til de administrerede selskaber. DAB oplyste, at emner til forvaltningsrevision udvælges af den administrative ledelse, bl.a. ud fra en vurdering af, om området udgør en særlig risiko,

om det vedrører særligt mange dispositioner mv. Målene knytter sig til forretningsgange og servicemål, og nogle af målene indgår i den effektive drift.

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 udgivet en pjece/ idékatalog om en byggesags forløb: "Livsrammer – fremtidens almene bolig fra DAB." Her er beskrevet rammer og gode principper for at udvikle kvalitetsbyggeri. Ved at udvikle kvalitet i byggeriet, vurderer DAB, at der kan spares på ejendomsdriften. Målgruppen er de administrerede selskaber og byggeudvalgene.

DAB bemærkede, at administrationen af kommunale ejendomme skal hvile i sig selv. Der må ikke overføres ressourcer fra den almene portefølje til den kommunale portefølje.

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

3.1. Forvaltningsrevision

Frederiksberg Kommune bemærkede, at der ikke i forvaltningsrevisionen indgår operative mål for alle de strategiske indsatsområder i 2016, f.eks. energistyring (CSR) eller operative effektivitetsmål.

DAB oplyste, at der ikke er udarbejdet CSR rapporter siden 2014. CSR indgår i årsberetningen, hvor der bl.a. er beskrevet energitjek og energistyringssystem. Tidligere har DAB udarbejdet grønne regnskaber, men det er vurderet, at de ikke bliver læst og brugt.

3.2. Effektiv Drift

DAB har tidligt udviklet egne nøgletal og præsenteret besparelspotentialer. DAB vurderer, at det er vigtigt med en demokratisk proces, der involverer bestyrelserne og beboerne. Således er der fokus på at drøfte de overordnede målsætninger og indsatsområder med selskabsbestyrelserne. Der følges hvert år op på den opnåede besparelse, og om der er nogle konti, der viser stigende udgifter.

- Der er flere afdelinger, hvor budgettet viser ingen huslejestigning, hvilket reelt er en besparelse.
- I løbet af 2018 vil der være fastsat måltal samt målsætninger for alle boligafdelinger.
- Gennem digitalisering, digitale opmålinger og fraflytningssyn koblet til indkøbsaftaler er der i nogle afdelinger opnået op mod 30% besparelse på udbedring ved fraflytning.

- Sammenlægning af ejendomskontorer giver også driftsmæssige besparelser.
- DAB har udviklet serviceaftaler med et mål om, at alle afdelinger har indgået serviceaftale i 2017. De sidste serviceaftaler implementeres i 2018.

E-Drift er et drift og vedligeholdelsessystem, der giver ejendomskontorerne mulighed for at styre mandskabet i forhold til opgaver. E-Drift er koblet til langtidsplanlægningen, så der skabes overblik over behov for større renoveringer eller indkøb, f.eks. af toiletter, der skal udskiftes.

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 udviklet et nyt tiltag, hvor boligsøgende kan skrives op og stå på venteliste til alle boliger i de 50 boligselskaber for et og samme gebyr. Det har givet mange nye opskrivninger.
- Bestyrelserne har fokus på, at skabe gode rammer for mobilitet ved at give beboerne gode muligheder for at bytte og rokere internt, således, at boligmassen udnyttes bedst muligt.
- Desuden er der fokus på udlejningsaftaler med kommunerne.
- Frederiksberg Kommune spurgte til politik om tilgængelighed, og DAB oplyste, at tilgængelighed indgår i renoveringsprojekter, når det er relevant.

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

- DAB arbejder med at sikre, at bestyrelserne gennem møder, temadage og kurser bliver opdaterede omkring ny lovgivning og relevante temaer.
- DAB har i 2016 udviklet en fælles personalepolitik for DAB ansatte og for ejendomsfunktionærerne, som refererer til DAB's administration, men som er ansat hos medlemmerne.

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune

6.1. Arkitekturpolitik for Frederiksberg

Frederiksberg Kommune orienterede om Arkitekturpolitik for Frederiksberg, der blev vedtaget i 2017. Her er blandt andet beskrevet de 12 Frederiksberg Kriterier, som det anbefales at tage udgangspunkt i, når byggeprojekter på Frederiksberg planlægges og beskrives.

6.2. Bæredygtighedsplan for Miljøet 2017 – 2020

Frederiksberg Kommune orienterede om, at der er en Bæredygtighedsplan for

miljøet på vej. I denne indgår blandt et mål om bæredygtige bygninger og byudvikling og herunder, at indlede samarbejder om energibesparelser med borgere og private bygherrer. Skybrudssikring, biodiversitet og affaldssortering er andre indsatsområder, der også kan være relevante for de almene boligorganisationer på Frederiksberg.

7. Eventuelt

Frederiksberg Almene Boligselskab er repræsenteret i den administrative styregruppe for Boligforum.

Aftalt vedrørende styringsdialogmøder:

DAB har regnskabsafslutning ved årsskiftet og styringsdialogmøderne ligger derfor bedst omkring juni – september måned. Næste møde blev aftalt til august - september 2018, og det er aftalt, at mødet afholdes hos DAB.

Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

J.nr.: 03.11.00-A00-1-17

Dato: rev. 1. februar 2018

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

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