



Referat af styringsdialogmøde med DAB september 2018

Mødedato: 20. september 2018

Mødested: DAB, Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg

Deltagere fra DAB

Sekretariatschef Ulla Gregor;

Økonomichef Anders Kristiansen

Deltagere fra Frederiksberg Kommune:

By- Byggeri og Ejendomme:

Enhedschef Byggeri og Arkitektur, Pernille Birk Morgen;

Jurist Birgit Garval,

Boligstrategisk medarbejder Helene Hjort Knudsen (referent)

Referat/ dagsorden

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning 2017 & styringsrapport 2018

1.1 Regnskab

DAB vurderer fortsat, at selskabet har en sund og fornuftig økonomi.

DAB redegjorde kort for væsentlige ændringer i regnskabet, herunder at:

Gælden til de administrerede selskaber er øget. Det skyldes, at selskabernes aftaleindlån udløb primo året og midlerne blev via fællesforvaltningen geninvesteret i investeringsforeninger, som er målrettet almene boligselskaber.

Det nye venteliste opnoteringsgebyr på 180 kr. for opskrivning til alle boliger, som er administreret af DAB, har betydet, at flere har ladet sig opnotere. Ændringen har ikke medført en nedgang i de samlede ventelistegebyrindtægter.

Frederiksberg Kommune følger op vedrørende gennemgang af regnskaberne.

1.2 **Årsberetning og styringsrapport**

DAB har haft tilgang af en ny boligforening, "Boligforeningen Fremad" i Esbjerg pr. 1. januar 2017. DAB administrerer 8.000 boliger i Esbjerg.

DAB har valgt at investere betragteligt i nye IT løsninger i administrationen.

DAB lægger vægt på, at være konkurrencedygtige på administrationsgebyret. Hos DAB ligger alle ydelser inden for administrationsgebyret, der er således ikke tillægsydelser udover udgifter ved byggeadministration.

DAB deltager i boligorganisationernes fælles udvikling af administrationssystemet EG-bolig, herunder E-syn og E-drift:

E-syn er nu integreret i 16 boligselskaber med 26.000 boliger. Yderligere syv boligselskaber med 8.000 boliger er godt på vej.

E-drift er under udvikling, der er kørt test. Værktøjet bliver rullet ud løbende, og det forventes at tage 3-4 år, idet det er et stort skifte, som kræver en vis implementering i de enkelte selskaber. E-drift giver ejendomsfunktionærerne adgang via smartphone til et overblik over dagens opgaver koblet op på de lokale serviceaftaler i afdelingerne (Service Level Agreements). Det er et ønske fra afdelingerne, at frigivet tid fortrinsvis skal anvendes på bedre service. Systemet er integreret med rekvisitioner mv.

1.3 **Forvaltningsrevision**

DAB vil fremadrettet lade rapporten om egenkontrol og forvaltningsrevision indgå i årsberetningen.

1.4 **DAB Strategi 2018 – 2020**

DAB's nye Strategi for 2018 – 2020 blev vedtaget i november 2017 og ligger på DAB's hjemmeside.

DAB arbejder på at undersøge, hvordan organisationen bidrager og kan bidrage til FN's verdensmål.

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.**

I byggesager har DAB taget anbefalingerne i "Livsrammer for byggeriet" i brug. Det ønskes at opføre gedigent byggeri med god kvalitet i materialevalg og løsninger.

Rådgiveropgaven (arkitekter og ingeniører) har været i EU Udbud, således at der på

byggesager kan ske en direkte tildeling til de kvalificerede ud fra kriterier, eller opgaven kan sendes i miniudbud.

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/ egenkontrol

Der er i 2018 særligt fokus på økonomistyring og egenkontrol. Her følges op på effektiviseringen af administrationen.

Der er fokus på, at genudlejning sker inden for de aftalte tidsfrister, og her viser undersøgelserne, at genudlejningen sker så hurtigt, som det er muligt.

Stop for papirforsendelser vil betyde en væsentlig effektivisering i administrationen. DAB er allerede godt i gang.

3.2 Effektiv Drift

DAB arbejder seriøst med effektiv drift, herunder ved implementering af IT løsninger og effektive arbejdsgange, som beskrevet ovenfor. Temaet blev også drøftet ved styringsdialogmødet i foråret 2018.

DAB kobler sig på BL's mål om en reduktion af driftsudgifterne med 8,2%, hvilket betyder, at de administrerede selskaber skal effektivisere med en samlet driftsbesparelse på 130 mio. kr.

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.

Boligorganisationerne, der er administreret af DAB, har udlejningsaftaler med kommunerne og aftaler om kommunal anvisning. Se også pkt. 3.1.

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

5.1 Ledelsesudviklingstiltag

Der er udarbejdet et oplæg om god selskabsledelse, der skal drøftes i DAB's bestyrelse i november. Derefter forventes det, at oplægget sendes ud til organisationsbestyrelserne.

Persondataforordningen er implementeret i DAB. Der er blandt andet blevet udarbejdet en række pjecer til forskellige medarbejdergrupper, f.eks. boligsociale medarbejdere om, hvordan de håndterer reglerne.

5.2 Udvalg for udvikling af beboerdemokratiet

DAB har nedsat et udvalg til udvikling af beboerdemokratiet. Hæftet "Frivillige fortællinger" sætter fokus på, hvordan man kan inspirere flere frivillige til at deltage i beboerdemokratiet eller det fælles liv i afdelingerne.

Det ønskes også at udbrede ordningen med opgangsrepræsentanter, der fungerer fint i nogle boligafdelinger. Blandt andet er der udarbejdet pjecen: "Opgangsrepræsentanter – kom godt i gang"

I forhold til at forebygge nabokonflikter har DAB udarbejdet pjecen "10 gode råd – sådan undgår du nabokonflikter". DAB modtager 1.500 klagesager om året, hvoraf kun ganske få når til beboerklagenævnet. Der er indgået samarbejde med fsb om at tilbyde konfliktmægling.

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune

6.1 Hospitalsgrunden og øvrig byudvikling

Der er vedtaget nyt budget for 2019, hvor der er afsat midler til grundkapital til yderligere almene boliger.

I en længere årrække har Frederiksberg Kommune satset på ungdomsboliger, men på baggrund af de seneste års fald i antallet af børnefamilier i kommunen er der nu også et ønske om at bygge flere familieboliger. Kommuneplanen beskriver, at det, når der planlægges for nye boliger skal vurderes, om det er relevant at bygge almene boliger.

I september måned afholdes aktørmøder om Hospitalsgrunden, hvor alle de almene boligorganisationer på Frederiksberg også har modtaget en invitation til at deltage.

Referent: Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder, Arkitekt MAA

Frederiksberg Kommune; By, Byggeri og Ejendomme

Dokument dato: 9-10-2018; J.nr.: 03.11.00-A00-1-17

Frederiksberg Rådhus, Smallegade 1; 2000 Frederiksberg

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