



24. november 2023/ HHK
Sagsnummer: 03.10.00-G01-1-23
By, Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialogmøde DAB den 10. november 2023

Deltagere fra DAB

Anders Kristiansen, Økonomidirektør DAB

Ulla Gregor; Kvalitetschef DAB

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

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

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 Kofod Fleischer, Chefkonsulent SSA Staben

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning, styringsrapport 2022

1.1 Regnskab 2022

DAB har haft et underskud på 10,5 mio. kr. i 2022, der dels skyldes, at indtægterne på byggesager har været lavere end forventet, idet det er en generel tendens i sektoren, at byggesager er blevet udskudt pga. pris og rentestigninger. Et mindre underskud på Kapitalforvaltningen er med afsæt i en forsigtig investeringspolitik lavere end forventet.

Kommunen spurgte til, om Bekendtgørelse nr. 359 vedrørende Kapitalforvaltning vil ændre på DAB's forretningsgange og investeringsstrategi. DAB vil fortsætte den nuværende investeringsstrategi, og DAB redegjorde for, at der er nogle uklarheder i bekendtgørelsen, som Landsbyggefonden arbejder med at få løst.

Frederiksberg Kommune tog DAB's regnskabsindberetning til efterretning.

1.2 Årsberetning og styringsrapport

DAB redegjorde for de væsentlige nyorienteringer det kommende år.

DAB's strategi 2021-2026 har fortsat to ben: "Grøn Vision" og "Stærke Fællesskaber". Grøn vision tænkes ind i byggesager for nybyggeri og renovering, hvor der bl.a. iværksættes energieffektiviseringer og projekter, der øger biodiversiteten.

Frederiksberg Kommune spurgte til, hvordan effektiv drift tænkes ind i fh.t. strategien. DAB forklarede, at DAB's overordnede målsætning, som ligger til grund for administrationen af boligorganisationerne, er, at være det bedste boligselskab målt på både kvalitet og pris.

DAB har genbesøgt god ledelsesskik i 2022, hvor der eksempelvis er fokus på repræsentation af kvinder i bestyrelsen. Chefgruppen deltager i fortsat videreuddannelse lige som øvrige medarbejdergrupper, driftschefer mv.

Der arbejdes fremadrettet med at understøtte de administrerede selskaber i at udarbejde strategier, idet der via bestyrelsesportalen tilbydes værktøjer, og DAB afvikler temadage for bestyrelser med dette fokus. Strategier vedrører eksempelvis udlejningen, driftsstrategier for pleje af grønne områder mv. Dette strategiarbejde indgår i næste års egenkontrol, og vil blive genbesøgt i styringsdialog 2024.

Frederiksberg Kommune havde orienteret sig på DAB's hjemmeside inden mødet. Blandt andet for at finde materiale, der kommunikerede Grøn vision til beboere og bestyrelser. DAB's kommunikationsstrategi blev kort drøftet.

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 afventer, at markedet begynder at sætte sig, så der atter kan komme fremdrift i det almene nybyggeri og renoveringer.

DAB gransker alle byggeprojekter, bl.a. for at sikre de bæredygtige indsatser, og arbejder med en "screening" af byggeprojekter på baggrund af DGNB. Frederiksberg Kommune gav udtryk for, at en screening kan være en luftig størrelse, og at det gode resultat må forudsætte godt DGNB kendskab.

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

DAB arbejder fortsat med digitalisering med henblik på at understøtte effektiv drift, herunder lave administrationshonorarer. Portoudgifter er eksempelvis faldet fra seks til to millioner kr., og DAB vurderer, at udgiften kan reduceres yderligere.

E-drift og E-syn er ved at være godt indarbejdet i organisationen. Indkøbsaftaler for energi og indløbsaftaler via Bolind kommer mere og mere i spil.

DAB udarbejder anbefalingsnotater til organisationsbestyrelserne, og opfølgning på aftalerne understøttes af DAB's "driftssupport".

Måltallet for selskaberne svarer til en betydelig reduktion i driftsudgifterne på 16,4% i forhold til udgifterne i 2014. Det er DAB's operative måltal for udviklingen i afdelingernes driftsudgifter.

Frederiksberg Kommune anerkendte DAB's arbejde med effektiv drift.

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.

Blandt DAB's administrerede selskaber er der målt kun 0,04% tomgang i udlejningen, hvor branchens gennemsnit er 0,68%. Tomgang kan ske, hvis der har været en udlejning, hvor lejereren trækker sig, inden indflytning.

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

Indgår i DAB's redegørelse under pkt. 1.

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune og DAB

Frederiksberg Kommune udgiver den 22. november en revideret Kommuneplan 2021, hvor der bl.a. er øget fokus på at understøtte den blandede by, idet den inkluderer to Kommuneplantillæg nr. 4. Grøn omstilling og nr. 5. Udbygning af den blandede by. Ligeledes er der netop vedtaget et forslag til Bystrategi/ Kommuneplanstrategi, der sendes i høring før årsskiftet.

Den 17. januar sker der en fejring af den tredje rammeaftale mellem Frederiksberg Kommune og BL's 1. Kreds. Camilla Hegnsborg, der er medlem af DAB's bestyrelse og formand for BL's første Kreds forventes at deltage i fejringen.