



Referat

Dato: 12.12.2022

Sagsnr: 03.10.24-G01-3-21

By Byggeri og Ejendomme

Referat af styringsdialog med DAB den 12. december 2022

Deltagere fra DAB

Ulla Gregor; Kvalitetschef

Afbud fra: Anders Kristiansen, Økonomidirektør

Deltagere fra Frederiksberg Kommune

Social- Sundheds og Arbejdsmarkedsområdet:

Kenneth Vennekilde, leder af boligområdet og tværgående koordinering

Ane Kofod Fleischer, Chefkonsulent SSA Staben

By-, Kultur- og Miljøområdet:

Brian Hansen Westerheim, Byudviklingschef

Christian Stokholm, Jurist

Helene Hjort Knudsen, Boligstrategisk medarbejder (referent)

Mødet fulgte den fremsendte dagsorden.

1. Boligorganisationens regnskab og årsberetning 2021, styringsrapport 2022

1.1 Regnskab 2021

DAB's regnskab er godkendt med en enkelt, mindre, bemærkning.

DAB har haft et underskud på 0,96 mio. kr., der kan henføres til kapitalforvaltningen, der har givet negativt renteafkast.

1.2 Årsberetning og styringsrapport

DAB har valgt at måle sig på sit samfundsansvar. Derfor indgår ESG-nøgletal, der er måling af miljødata, sociale data og ledelsesdata, i årsberetningen for 2021. Her måles blandt andet på nøgletal for energiforbrug og vandforbrug.

DAB arbejder ud fra programmet "grøn bæredygtighed i hverdagen" og har gennemført kampagner for at fremme beboernes vand-, el, og varmebesparelser.

Blandt ejendomsfunktionærerne er udpeget grønne ambassadører, som understøtter indsatsen.

Med henblik på at fremme biodiversitet, har DAB etableret indsatsområdet "Bo med natur".

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.

Byggemarkedet har været overophedet i 2022, og det har betydet, at DAB har måttet udskyde byggeprojekter.

DAB arbejder med principperne bag DGNB-kriterierne og vurderer helhedsorienterede og bæredygtige løsninger på den baggrund, men undlader at certificere byggerierne.

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

DAB oplever, at der er en lille stigning i lejerestancer, som følge af de stigende energipriser mv. Der har været en lille stigning i antal udsættelser. DAB giver ikke lån til lejerestancer, idet det ikke vurderes hensigtsmæssigt, at beboerne stifter ny gæld. Der kan gives henstand.

3.1 Forvaltningsrevision

e-drift indgik i egenkontrollen for 2021. 36 ud af 50 boligorganisationer har fået e-drift. Målet er at få alle organisationerne med, men det giver bedst mening, der hvor der er et større ejendomskontor. DAB har fokus på dels at informere om e-drift til organisationsbestyrelser og mestermøder for ejendomsfunktionærerne, og på at uddanne ejendomsfunktionærerne i at bruge e-drift.

Medlemmernes brug af indkøbsaftaler, indgår i egenkontrollen for 2022.

DAB har som aftalt på styringsdialogmødet i 2021 fremsendt forretningsgange for udlejning, indflytning og fraflytning. Frederiksberg Kommune har ingen bemærkninger.

3.2 Effektiv Drift

Effektiv drift: Målet for 2014-2020 om en effektivisering med 130 mio. kr. er opnået med 148 mio. kr. i besparelser.

Øget digitalisering er fortsat et væsentligt virkemiddel, der kan understøtte effektiv drift. Samdrift er et andet væsentligt tiltag.

DAB udarbejder anbefalinger, der er målrettet den enkelte organisationsbestyrelse.

Renoveringssager, der ikke er afsluttet, boner negativt ud i effektiviseringsopgørelsen, idet konto 125 og 126 vedrørende lånefinansiering indgår. Indkøbsaftaler – der arbejdes på at etablere bedre aftaler med Bolind.

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 udlejningsaftaler med de fleste af de kommuner, hvor der er administrerede selskaber. DAB har en dialog med kommunerne om lejerestancer, således at beboernes risiko for udsættelser mindskes. Frederiksberg Kommune har modtaget forretningsgange for ind og fraflytning og tager disse til efterretning.

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

DAB har i styringsrapporten redegjort for indsatsen for god ledelsesskik. DAB har bl.a. opdateret sine kurser for beboerdemokraterne, og afholder særlige kurser for selskabsbestyrelserne om ansvar og opgaver.

Der arbejdes med god ledelsesskik i de administrerede selskaber, hvor bestyrelserne evaluerer sig selv.

DAB har strømlinet organisationen, således, at direktionen er gået fra fire til tre medlemmer, og der er oprettet to nye enheder, organisationssekretariatet og driftssupport.

6. Orientering fra Frederiksberg Kommune

Ingen bemærkninger.