

Den almene boligorganisation og afdelinger

DUAB

Bestyrelsens årsberetning 2020

Indledningsvist bemærkes, at 2020 på alle måder har været præget af Covid19. Alle ejendomme har været passet på normal vis, men det er klart, at de forholdsregler vi har skulle iagttage betyder, at vi ikke har kunne holde de møder, vi plejer. Alle afdelinger bliver besøgt både ved markvandring og ved afdelingsmøder, og der har kun været en begrænset mængde tilstede ved markvandringerne, og alle afdelingsmøder er afholdt under hensyn til gældende corona-regler og -anbefalinger. Det betyder, at vi ikke har set så mange beboere, som vi plejer.

Vi har til gengæld været i løbende og fokuseret dialog med myndighederne – alle kommunale- og statslige institutioner, og mængden af meddelelser til alle beboere har været meget større end den plejer.

Helt generelt må vi sige, at det er vores klare indtryk, at der har været udvist stor forståelse og fleksibilitet fra beboernes side, og vi har oplevet en høj grad af samfundssind beboere imellem og overfor ansatte på ejendommene og deres administration.

I DUAB's arbejde er der altid fokus på 2 hovedområder:
at optimere på ejendommene samtidig med at der ikke går på kompromis med de ansattes synlighed.

at udvikle på beboerdemokratiet.

DUAB er meget opmærksomme på de særlige forhold, der gør sig gældende ved ungdomsboliger. Fraflytningsprocenten er høj, og udover at afdelingerne repræsenterer et sted at bo, er det også ønskeligt at understøtte et godt socialt netværk. DUAB har derfor en række tiltag, hvor det forsøges at øge den sociale sammenhængskraft.

DUAB's administrationselskab – UBSBOLIG A/S har i 2020 fået en ISAE3402 erklæring udarbejdet af UBS' revisor Beierholm. ISAE3402 erklæringen indeholder compliance på it-sikkerhed og GDPR. En ISAE3402 er god for DUAB, idet den i endnu højere grad end tidligere sikrer, at beboernes data bliver behandlet korrekt og sikkert, og at en uafhængig instans har konfirmeret det.

Årets regnskab for boligorganisationen, med en balancesum på 99.071.264 kr., udviser et driftsoverskud på 118.530 kr., som er overført til arbejdskapitalen. Arbejdskapitalen er herefter positiv med kr. 7.088.489 kr., hvilket er en stigning på 431.655 kr. i forhold til sidste år. Den samlede egenkapital udgør i alt 17.055.790 kr., hvoraf de 87.977 kr. er bundet. Den disponible egenkapital er faldet med 345.738 kr. i forhold til sidste år.

Overskuddet skyldes først og fremmest renteindtægter og ventelistegebyrer. Bestyrelsen tager resultatet til efterretning.

Årets regnskaber for de 24 afdelinger udviser samlet et driftsunderskud på 608.910 kr., som i henhold til lovgivningen er overført til konto 407. Kontoen er herefter samlet negativ med 2.768.522 kr. De samlede henlæggelser i afdelinger udgør pr. 31. december 2019 i alt 76.942.712 kr.

Der er 11 afdelinger med underskud og der er 13 afdelinger med overskud. Underskuddene skyldes til dels den lave forrentning af afdelingernes indeståender på 0,25% eller 688.000 kr. mindre end budgetteret. Herudover er der afdelinger som har brugt mere end budgetteret på konto 115 almindelig vedligeholdelse. De afdelinger som har haft overskud skyldes først og fremmest besparelser på forbrugsudgifter. Bestyrelsen tager driftsresultaterne for afdelingerne til efterretning.

2020 har grundet covid19 været et år hvor der har været begrænset mødeaktivitet i DUAB. Der har været afholdt 2 bestyrelsesmøder og 1 repræsentantskabsmøde. I alle andre år holdes 6 møder årligt – 3 hvert semester.

Der har på møderne været arbejdet med følgende punkter:

- Optagelse af Socialt kollegium som afdeling i DUAB
- Opdateret vedligeholdelsesreglement
- Opkvalificering af afdelingsbestyrelser
- Birkebjerg kollegiet – Salg eller ombygning
- Udlejning af grund til spejderhytte i Kolding
- Mulighed for overtagelse af grund Kornborg kollegiet
- Driftsfællesskaber

Optagelse af Socialt kollegium:

Socialt Kollegium er beliggende på Amager og er et gang-kollegium bestående af 114 værelser.

I forbindelse med at Socialt kollegium skulle igennem en større renoveringssag var det et krav fra København kommune, at kollegiet lod sig omdanne til en almenboligafdeling.

DUAB's organisationsbestyrelse har tidligere på flere møder tilkendegivet, at DUAB gerne optog Socialt kollegium, som en afdeling i DUAB. Det har dog været et krav, at den forestående renovering over overstået, og at lejeniveauet efter afslutning af renoveringssagen endte på et acceptabelt niveau.

I 2020 godkendte repræsentantskabet at optage Socialt kollegium som en afdeling i DUAB.

Det forventes, at lejen ender på et niveau omkring kr. 3.800,- pr. måned. Det er UBSBOLIG A/S vurdering, at værelserne stadig vil kunne udlejes til denne pris, og at der også vil kunne opbygges en venteliste.

Grunden til den store stigning skyldes, at 3 ting. Renoveringssagen på kr. 10.925.000, indfrielse af statslån på kr. 3.790.000 og indfrielse af hjemfaldspligt på kr. 37.285.000

Renoveringssagen afsluttes i maj 2021 og optagelsen af Socialt kollegium som afdeling i DUAB forventes at ske pr. 1. august 2021.

Landsbyggefonden foretager omdannelsen.

Opdatering af vedligeholdelsesreglement:

Vedligeholdelsesreglementet for DUAB's afdelinger fra 1999 var ikke længere tidsvarende og organisationsbestyrelsen fik forelagt et udkast til et opdateret vedligeholdelsesreglement, som de tog til efterretning.

Vedligeholdelsesreglementet har efterfølgende været forelagt på afdelingsmøderne og er blevet godkendt.

Opkvalificering af afdelingsbestyrelser:

I 2018 startede organisationsbestyrelsen et pilotprojekt med henblik på at styrke DUAB's beboerdemokrati.

Det blev besluttet at fortsætte projektet i 2019 og igen i 2020, projektet bliver løbende evalueret på organisationsbestyrelsesmøderne.

Grundet covid19 var det i 2020 ikke muligt at afholde så mange workshops som planlagt, så en stor del af tiden er blevet brugt på at udarbejde plakater og distribuere disse samt arbejde på en bestyrelseshåndbog, som nu stort set er klar til at blive udsendt.

Der har været en god dialog med enkelte afdelinger, mens der fra andre overhovedet ikke har været nogen respons. Der har været afholdt en enkelt workshop for afd. 420 Åboulevarden.

Projektet fortsætter i 2021

Birkebjerg kollegiet – Salg eller ombygning

I foråret 2020 meddelte Næstved Kommune endeligt, at de ikke ønskede at købe Birkebjerg Kollegiet.

Arbejdet med at afslutte de økonomiske mellemværende med Næstved Kommune om den tomgang, som opstod i perioden, hvor der blev forhandlet med Næstved Kommune pågår fortsat. Til dette har DUAB søgt hjælp hos Boligselskabernes Landsforening (BL).

Herefter genoptog DUAB helhedsplanen og en generel vurdering af afdelingens fremtid.

I sommeren 2020 kontaktede DUAB – også ved BL's mellemkomst – Bolig Næstved, om de kunne være interesserede i at overtage afdelingen.

I hele anden halvdel af 2020 var der kontakt mellem Bolig Næstved og DUAB, hvor Bolig Næstved fik al relevant materiale, Birkebjerg Kollegiet blev fremvist for Bolig Næstved, og der blev holdt møder mellem BL, Bolig Næstved og DUAB.

Primo 2021 har Bolig Næstved og DUAB holdt digitale møder med Landsbyggefonden

(LBF), hvor en foreløbig skitse til en overlevering af afdelingen har været drøftet, og som der er enighed om.

Bolig Næstved er nu i dialog med LBF og med sig selv og Næstved Kommune, om BOLIG Næstved tror på, at der ved en ombygning af afdelingen kan være de fornødne fremtidsudsigter for, at Bolig Næstved kan og vil overtage afdelingen.

Vi forventer en afklaring inden sommeren 2021.

I fald at Bolig Næstved ikke kan/vil overtage afdelingen, vil DUAB genoptage forhandlinger med LBF om afdelingens fortsatte eksistens, idet DUAB ikke umiddelbart ser en fremtid for afdelingen, hvis ikke Bolig Næstved, som kender området særdeles godt, kan se en fremtid for små lejligheder.

Udlejning af grund til spejderhytte i Kolding

Der blev i 2020 i forbindelse med en gennemgang af matrikelkort konstateret, at der i afdeling 403 og 404 (i Kolding) på grunden siden 4. november 1980 har været opført en spejder hytte, som Kolding kommune har udstedt en vederlagsfri kontrakt på.

Da Kolding kommune naturligvis ikke har haft hjemmel til dette, henvendte spejderne i Kolding sig til DUAB, for at høre om muligheden for at indgå en lignende kontakt med DUAB.

Det grundstykke, som spejderhytten er beliggende på, er ikke et område, der vil blive benyttet af afdelingerne.

Det blev derfor besluttet, at spejderne forsat kan benytte deres hytte vederlagsfrit, dog fremgår det af den nye aftale, at denne kan opsiges med et års varsel, hvis afdelingen sælges, eller hvis der skal bygges yderligere på grunden.

Mulighed for overtagelse af grund Kronborg kollegiet

I forbindelse med Kronborgkollegiets opførelse, blev der indgået en aftale med erhvervsskolen, som er nabo til kollegiet, om at afdelingens vaskeri og fælleshus blev opført af erhvervsskolen på erhvervsskolens grund mod at afdelingen stod for vedligeholdelse af bygningerne.

Erhvervsskolen er under afvikling, og grunden skal sælges.

Der pågår derfor pt. en dialog med Unord, om afdelingen har mulighed for at erhverve området.

Unord er velvilligt indstillet overfor at finde en rimelig løsning, således at areal og bygninger kan overdrages til afdelingen. Der er på nuværende tidspunkt ikke fundet en endelig løsning.

Driftsfællesskaber:

Driftsfællesskabet i Roskilde har været i drift i halvandet år. Der har været mange ting der skulle finpudses, ansatte der har skulle vænne sig til at arbejde på en anden måde end tidligere, IT funktioner der skullet justeres, ændrede mødestrukturer m.v.

En af de store udfordringer har været godkendelsesprocedurer af faktura, det var fra start af meningen, at denne opgave skulle varetages af de to ledere af driftskontoret, for at minimere de øvriges kontortid. Problemet har primært bestået i, at dem der forestår arbejdet ude på de enkelte ejendomme, har skullet leveringsgodkende, mens de to ledere af driftskontoret har skullet kontere fakturaerne og sende dem til betaling i regnskabsafdelingen.

Der er fundet en løsning, så de ansatte på ejendommene kan videresende fakturaerne direkte fra deres mobil i stedet for at skulle gøre det fra kontoret.

Vi er siden starten også blevet meget klogere på I-syn, hvilket har haft følgende positive effekter på ind- og fraflytningssyn:

- mere lovligt
- kvaliteten af arbejdet er blevet bedre
- på sigt sparer DUAB penge
- bedre dokumentation
- I-syn er blevet mere funktionelt

Der er blevet etableret ERFA grupper, ikke kun for driftskontoret i Roskilde men på tværs af DUAB's øvrige afdelinger. I ERFA grupperne deltager administrationen også med ansatte, således at dem der rent faktisk udfører de enkelte arbejdsopgaver også får indflydelse på forretningsgangene og vejledninger, så arbejdet bliver mere effektivt.

Der er blevet udarbejdet bedre arbejdsredskaber til budgetopfølgning ikke mindst på konto 116, hvor det tidligere har været udfordrende at sikre, at alle arbejder blev igangsat i årets løb.

Status er, at vi nu er nået dertil, hvor arbejdet bliver mere effektivt, ikke mindst fordi dem der er ude på ejendommene, kan komme meget mere ud af kontorerne og udføre andre arbejdsopgaver på udeområderne og i de enkelte lejemaal.

Driftskontoret i Roskilde dækker et stort geografisk område, hvilket specielt på synsdage gør det sværere at effektivisere, end hvis ejendommene geografisk havde været inden for et mindre område.

Driftsfællesskabet i København starter op den 1. oktober 2021, og det forventes, at stordriftsfordelene vil være lettere at høste, da der ikke vil være mere en 10 til 12 km mellem de ejendomme der ligger længst fra hinanden.

Handlingsplaner:

For at optimere driften og energibesparelser i de forskellige afdelinger er der igangværende tiltag der har til formål at opnå stordrifts fordele og leve op til

optimerings kravene omkring effektiv drift. Der er bl.a. igangsat indsamling af data omkring forbrugsmålere, med henblik på montering af målere i de enkelte lejemål hvor disse mangler. Monteringens forsøges udbudt som en samlet opgave på tværs af afdelinger. Dette giver erfaringsmæssigt besparelser på energiforbruget, og en besparelse på monteringen og driften.

Der følges løbende med i udviklingen på energi området, med henblik på implementering af nye materialer, pumper og systemer der kan spare på energiforbruget og give en større komfort hos den enkelte beboer. Bl.a. er næsten alle lamper udskiftet eller ombygget til LED lamper.

Desuden arbejdes der på at samle servicekontrakter og udbyde dem samlet. Dette forventer vi giver en stordrifts fordel, så der samlet set kan spares penge på konto 116.

Ligeledes er der på sigt planer om at udbyde samme type arbejder der skal udføres i flere afdelinger, f.eks. maling af vinduer, på en gang. Dette forventer vi også kan give en besparelse på konto 116.

Medarbejderne ude i afdelingerne deltager løbende i kurser og vi kan allerede nu se at de kan udføre flere opgaver, som før blev udført af ekstern håndværker. Det kan f.eks. være at skifte et blandingsbatteri eller reparation af et toilet. På sigt skal alle have deltaget i disse kurser, så der kan spares mere på konto 115 og 116.

Den udøvede økonomistyring har i regnskabsåret primært omfattet løbende budgetkontrol på boligorganisationens og afdelingernes økonomi.

Der er dog allerede i mange år lavet tiltag, som har forbedret nøgletal og udviklingen i regnskabstallene på mange konti. Der er lavet opfølgning hvert år lige siden 2009 på konto 114, 115, 116 og 118 og i 2018 begyndte man således også at lave opfølgning på de resterende konti, som indgår i effektiviseringsplanen, dvs. konto 107, 109, 110 og 111.

Bestyrelsens målsætning er for de næste 4 år er, at huslejen kun skal stige med prisindekset eller op til 3% bl.a. via effektivitet af driften. Herudover ønsker bestyrelsen fortsat at optage/bygge nye afdelinger i DUAB.

Helt generelt på afdelingerne arbejder vi med affaldssortering. Vi laver affaldsøer, molokker og lignende løsninger på de forskellige afdelinger. For hver afdeling bliver der lavet en business case og der bliver kigget på de mulige fysiske løsninger. Og det sker i samarbejde med beliggenhedskommunen, så der bliver taget højde for den forskellige affaldshåndtering, der er i kommunerne.

Når vi etablerer affaldsløsning skal det ikke kun tage højde for de aktuelle krav, men vi prøver også at kigge i krystalkuglen. Lige p.t. ser det ud til, at der skal være 11 fraktioner. Det er dog ikke alle kommuner der er nået så langt. Men vi tager højde for løsninger, der kan rumme det, idet vi forventer, at det vil komme. På den måde kan vi skabe bedre økonomi både nu og på sigt for alle afdelinger.

Helt generelt for alle afdelinger er også, at vi individuelt vurderer om der skal monteres el-, vand- og varmemålere. Nogle afdelinger har fået det, på nogle afdelinger stiller økonomien en kraftig forhindring og nogle afdelinger arbejder vi videre med.

Alle afdelinger er gjort bekendt med tankerne om biodiversitet og vilde haver, hvor vi både har skrevet det ud til afdelingerne, men også taget det op på møder. Ikke alene er der her et miljøhensyn, men der kan også være penge at spare.

Ved et møde med vores forsikringsmægler har vi drøftet forsikringsbetingelserne og herunder skadeshistorikken. Der har været to fokuspunkter.

At der blev indmeldt de skader, der skal og at skader, der er under selvriskoen ikke indmeldes.

Derudover om der var nogle mønstre i skadeshistorikken, som vi kan bruge fremadrettet. Dette skal analyseres videre, men vi er blevet opmærksomme på nogle rørdforordringer, som vi skal særligt skal have fokus på.

Vi er opmærksomme på, at der skal laves businesscases på de eventuelle tiltag, vi måtte ønske at foretage, således at vi er sikre på – på sigt – at det giver værdi for ejendommene.

Tilbud om huslejehestand i april 2020 covid19

DUAB's tilbød samtlige beboere at afdrage huslejen for april 2020 (over tre måneder), såfremt de var blevet økonomisk ramt af covid19. Det var dog ganske få, der benyttede sig af tilbuddet.

Idet der i øvrigt henvises til revisors bemærkninger i revisionsprotokollatet, har bestyrelsen ikke yderligere bemærkninger til regnskaberne.

København, den 27. maj 2020

Bestyrelsen for
DUAB

formand