

Referat – styringsdialogmøde Lejerbo, Gentofte

Torsdag den 18. januar 2024, kl. 13.00

Deltagere

For Boligselskabet Lejerbo, Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Lars Schmidt, forretningsfører Lejerbo
- Bjarne Hansen, formand organisationsbestyrelsen

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskab
5. Status ekstern granskning
6. Effektivitet
7. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet fortalte, at man oplever, at beboerne har svært ved at overskue systematikken med både en afdelingsbestyrelse og en organisationsbestyrelse, når boligselskabet kun består af en lille afdeling. Der er pt. ikke en afdelingsbestyrelse, og det giver nogle gange udfordringer ifht. hvordan man får taget de drøftelser, som sædvanligvis foretages i afdelingsbestyrelsen. Man har for at afhjælpe dette nedsat et driftsudvalg i afdelingen, som kan mødes og drøfte problemstillinger, uden at forretningsføreren behøver deltage, og så organisationsbestyrelsen kan koncentrere deres arbejde omkring de forhold og beslutninger, hvor kompetencen ligger hos organisationsbestyrelsen.

Videre fortalte Boligselskabet, at man har fokus at få opkvalificeret medarbejderstaben, bl.a. i forbindelse med udskiftning af varmemesteren. Medarbejderne er således uddannet til selv at håndtere flere opgaver i stedet for at rekvirere eksterne håndværkere. Det medfører en reduktion af udgifterne på konto 115.

Endvidere er der fokus på at få digitaliseret driften, bl.a. deltager Boligselskabet i en forsøgsordning med et nyt driftsstyringssystem, som forventes sat i kraft i løbet af 2024, og som forventes at bidrage til en højere effektivitet i Boligselskabet.

Efter ønske fra beboerne arbejdes meget med synlighed og tilgængelighed. For år tilbage etableredes et fælles servicecenter, som har betydet, at der er åbent for telefoniske henvendelser hver dag i dagtimerne, i det stedet for de tidligere korte telefontider enkelte dage. Med indførelsen af det nye driftsstyringssystem sikres bedre tilbagemelding til beboerne, når opgaver er løst, hvilket gerne skule øge beboertilfredsheden.

Oprettet af: Christina Frederiksen (CSF)

Afdeling: Jura

Dato: 8. maj 2025

Sagsnr: EMN-2022-07117

Side 1 af 3

Balancen mellem hensynet til effektiviseringer på den ene side og beboerdemokratiet, som bestemmer serviceniveauet, og hvor beboerne er vandt til et højt serviceniveau på den anden side blev drøftet.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for afdeling Tværbommen.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets dispositionsfond, som trods en stigning fra seneste år fortsat er meget lille i forhold til benchmark. Boligselskabet oplyste, at dispositionsfondens lave niveau fortsat skyldes, at den er bragt helt ned i forbindelse med helhedsplanen, og at den ikke forventes væsentligt forøget i de næste år, da de faste og pligtmæssige indbetalinger til dispositionsfonden i vidt omfang anvendes til dækning af udgifterne til udamortiserede lån. En hurtig forøgelse af dispositionsfonden vil derfor forudsætte, at beboerne traf beslutning om at indbetale ekstraordinært til dispositionsfonden, hvilket vil skulle finansieres af lejestigninger.

Punkt 4. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og afdeling Tværbommen med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til de høje renteudgifter på konto 532. Boligselskabet oplyste, at der er tale om negativ forrentning af indestående. Et regeringsindgreb har medført ændret praksis, således at disse fremover ikke skal bogføres på resultatopgørelsen men i stedet direkte på balancen, så det ikke risikerer at få konsekvenser for fastsættelsen af huslejen.

Adspurgt oplyste Boligselskabet, at gælden til afdelingen er i medfør af den valgte fælles formueforvaltning.

Punkt 5. Status ekstern granskning

Boligselskabet oplyste, at man siden seneste styringsdialogmøde har modtaget den eksterne granskningsrapport, som også er tilgængelig i Landsbyggefondens bygningsregister. Der er store forskelle mellem Boligselskabets egne og den eksterne granskningsrapports vurdering af, hvornår vedligeholdelsesbehov opstår og hvad de koster. Boligselskabet har kommenteret på den eksterne granskningsrapport, og har også bedt egen organisation forholde sig til rapportens vurderinger.

Punkt 6. Effektivitet

Kommunen påpegede, at Boligselskabets effektivitetstal er meget lavt, og at Boligselskabet i den anledning har fået røde markeringer 3 år i træk, og derfor skal udarbejde en handlingsplan for, hvordan effektiviteten kan forbedres.

Boligselskabet påpegede, at effektiviteten er steget gennem de seneste 3 år, og at man med et fortsat og vedvarende fokus på effektivitet forventer, at denne også i de kommende år vil stige. Endvidere at man forventer, at samdriften med Lejerbo Lyngby og fokus på flere og bedre data og f.eks. arealer også kan bidrage positivt til effektiviteten.

Herefter drøftedes flere af de enkelte elementer i Boligselskabets handlingsplan.

Punkt 7. eventuelt

Boligselskabet oplyste, at man stadig har overvejelser omkring håndteringen af den såkaldte "IKEA-sti", som naboejendommen ikke vil bidrage til vedligeholdelsen af.

Endvidere oplyste Boligselskabet, at man fortsat oplever problemer med, at regnvandet forårsager alger på facaden. I Rudersdal forefindes et lignende byggeri, hvor man har iværksat et forsøg med algeafrensning. Boligselskabet afventer resultaterne fra Rudersdal, og hvis disse vurderes gode, forventes processen kopieret og indregnes som en fast post i afdelingens vedligeholdelsesplaner.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.