

Referat – styringsdialogmøde

Den almene Boligorganisation

Fremtidens almene Boliger

Torsdag den 3. oktober 2024, kl. 14.00

Deltagere

For Den almene Boligorganisation Fremtidens almene Boliger (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Pal Jauernik, formand for organisationsbestyrelsen
- Kristian Busk Sørensen, forretningsfører
- Trine Bjørnsholm, Bjørnsholm

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Opfølgning på sidste års styringsdialogmøde
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskaber
5. Status på effektivitet og indsatser herom
6. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Opfølgning på sidste års styringsdialogmøde

Kommunen spurgte ind til de drøftelser omkring den fremtidige organisering, som det sidste år blev oplyst skulle ske i foråret 2024. Boligselskabet oplyste, at man efter at have afsluttet en del udeståender i afdeling Dalen har besluttet at lade forretningsførerens fastansættelse ophøre. Dette vil også medvirke til at nedbringe omkostningerne i boligselskabet.

Boligselskabet vil gennemgå administrationsaftalen med Bjørnsholm med henblik på, om der efter forretningsførerens fratrædelse er behov for opdateringer, men som udgangspunkt vil aftalen fortsætte uændret. Det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender kopi af den gældende administrationsaftale med Bjørnsholm.

Boligselskabet oplyste, at der fortsat ikke er nogen afdelingsbestyrelse i afdeling Ryetbo, og at afdelingen heller ikke har valgt repræsentanter til organisationsbestyrelsen eller repræsentantskabet, hvorfor disse pladser fortsat er vakante. Mulighederne for nedsættelse af en afdelingsbestyrelse, der ikke består af beboere i afdelingen undersøges. Afdeling Adelaide har fået ny afdelingsbestyrelse. Afdelingens repræsentanter i organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet er fratrådt og der er endnu ikke valgt nye, hvorfor disse pladser også er vakante. Afdeling Dalen har en afdelingsbestyrelse og har også valgt

repræsentanter til både organisationsbestyrelse og repræsentantskab. Afdelingen har valgt nyt medlem til organisationsbestyrelsen efter den tidligere repræsentant er flyttet fra afdelingen.

Boligselskabet oplyste, at man efter sidste års møde har været i kontakt med ministeriet og Landsbyggefonden vedrørende opgørelsen af effektiviteten, som er baseret på udgifterne på nogle udvalgte konti, som hver især markeres som røde, gule eller grønne for hver enkelt afdeling. De konti, hvor Boligselskabets afdelinger er udfordret er: 1) Energi, hvor de to afdelinger med plejeboliger medregner ikke bare energiforbrug i de enkelte boliger men også på fællesarealerne, og hvor der ikke er separate målere. 2) Administration, hvor der er mange fraflytninger i plejeboligerne, men hvor udgifterne er høje i alle 3 afdelinger, men forventes nedbragt ved forretningsførerens fratrædelse, som i sig selv vil reducere administrationsbidraget med knap 1.200 kr. pr. lejemål. 3) Rengøring, som er dyrt, når det af hensyn til beboerne skal foretages af plejepersonalet, og i den ene afdeling har der også været dyre personaleudskiftninger. Man har iværksat tiltag med indkøb af maskiner, der kan mindske tidsforbruget for personalet og derfor på sigt skulle være en besparelse. 4) Fraflytninger, hvor man arbejder med mere optimering og planlægning ved fraflytninger. 5) Almindelig vedligehold, hvor man arbejder på bedre planlægning, også i de afdelinger, hvor der er ejerforeninger, hvor en del af bidragene til ejerforeningerne skal anses som planlagt vedligeholdelse. Boligselskabet oplyste, at det samlede effektivitetspotentiale er deduceret fra ca. 2,7 mio. i 2021 til ca. 1,9 mio. kr. i 2022, og at man forventer, at de tiltag der er iværksat, vil reducere effektiviseringspotentialet yderligere. Det blev aftalt, at Boligselskabet sender oversigt over udgifterne på de forskellige konti, som indgår i effektivitetsmålingerne.

Afslutningsvis spurgte kommunen ind til lejekontrakten på servicearealerne på Adelaide. Boligselskabet oplyste, at lejekontrakten er på plads med underskrifter, og at man i overensstemmelse med lejekontraktens bestemmelser har indsendt og fået godkendt budget for 2025.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport og oplysningsskemaer

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de 3 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til de initiativer der angives at være taget til løsning af boligorganisationens egenkapital. Boligselskabet oplyste, at man i foråret 2024 har optaget et lån på 1,3 mio. kr. i Frembos Byggefond, hvorved egenkapitalen er genoprettet til et positivt niveau. Der er tale om et stående lån, som først skal afdrages, når boligselskabets økonomi giver mulighed for det. Med henblik på at genopbygningen af arbejdskapitalen og dispositionsfonden, vil der i årene 2025-2027 ekstraordinært blive opkrævet yderligere bidrag, og der forventes i den anledning varslet lejestigninger.

Størrelsen af administrationsbidraget blev drøftet og kommunen påpegede, at der er behov for fortsat fokus på nedbringelse, også efter forretningsførerens fratrædelse, så bidraget kan reduceres yderligere end de knap 1200 kr., som forretningsførerens fratrædelse forventes at medføre.

Henlæggelserne i afdeling Adelaide blev drøftet i lyset af oplysningsskemaets oplysning om, at henlæggelserne i 2024 er budgetteret med 40 % mindre end i 2023. Boligselskabet oplyste, at henlæggelserne i 2025 igen er på niveau med 2023, og princippet for fastlæggelser af henlæggelser, så de dækker alle udgifter til planlagt og periodisk vedligehold blev drøftet.

Kommunen spurgte ind til de handleplaner der fremgår af afdeling Adelaides og afdeling Ryetbos oplysningsskemaer. Boligselskabet oplyste, at der i højere grad skulle have været overensstemmelse mellem afkrydsningerne og de tiltag der iværksættes, da mange ting håndteres ens i hele boligselskabet – uanset afdeling. Det blev drøftet, hvordan implementering af energireducerende tiltag kan belaste

vedligeholdelseskontoen i form af udskiftning af eksempelvis varmtvandsbeholder, døre og vinduer inden deres mulige levetid er udtjent. Varmemesterordningen i afdeling Adelaide med en blandt beboerne populær men selvstændig virkende varmemester, hvis honorar skal tillægges moms, blev drøftet, og det blev aftalt, at man i forbindelse med budgetlægningen kan foreholde beboerne muligheden for at erstatte den nuværende selvstændige varmemester med en der er ansat i boligselskabet, som vil være en billigere løsning, og dermed kunne reducere huslejen, hvorefter beboerdemokratiet kan beslutte, hvilken løsning der ønskes. På denne måde en vil dyrere løsning være legitimeret ved en direkte beboerdemokratisk beslutning herom.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til status på problemerne med vandindtrængning i afdeling Dalen. Boligselskabet oplyste, at der ikke længere opleves problemer med vand fra byggeperioden i etageadskillelsen, men at man fortsat oplever problemer med utætheder i taget, hvorved der trænger vand ind. Sagen er anmeldt til Byggeskadefonden, som har besigtiget bygningen, hvorefter udbedring er påbegyndt mens man afventer Byggeskadefondens stillingtagen til dækning.

Punkt 4. Gennemgang af regnskaber

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 3 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte indledningsvis ind til det lån der er optaget i FREMBO. Boligselskabet oplyste, at det er et stående lån, hvor man endnu ikke har konkrete planer om afviklingstid og -periode. Lånets rente på 4 % pr. år betales løbende. Boligselskabet oplyste, at lånet trods aftalevilkårene giver mulighed for det, ikke forventes opsagt af FREMBO foreløbig.

Kommunen spurgte ind til administrationsbidraget, som i afdeling Adelaide og Dalen er steget ifht. budget, mens det i afdeling Ryetbo er faldet. Boligselskabet oplyste, at man efter alle afdelinger er gået i drift, har korrigeret lidt i fordelingsnøglen for det samlede administrationsbidrag.

Kommunen spurgte ind til afdelingernes likvide beholdning. Boligselskabet oplyste, at der er oprettet separate bankkonti i afdelingernes eget navn, hvor afdelingernes likvide beholdning er placeret.

Kommunen spurgte ind til skyldige omkostninger på konto 421 i afdeling Dalens regnskab, som ifølge noten hovedsageligt er nedbringelse af finansiering (ligesom sidste år). Boligselskabet oplyste, at det er nedbringelse af realkreditlån, grundkapitallån og beboerinskud som følge af den reduktion af rammebeløbet, der fulgte af reduktionen af opførte m2 i afdelingen. Nedbringelsen af realkreditlån og grundkapitallån var endnu ikke sket ved regnskabsårets afslutning, men er først sket efter Helsingør kommunes godkendelse af skema C i januar 2024. Omkostningerne vil derfor ikke længere forefindes i 2024 regnskabet. Nedbringelse af beboerinskuddene vil ske løbende i takt med, at de oprindelige beboere fraflytter afdelingen.

Kommunen spurgte ind til oplysningen i revisionsprotokollatet om, at der arbejdes med sammenlægning af organisationens afdelinger. Boligselskabet oplyste, at der er tale om sammenlægning af de forskellige enheder i Ryetbo, hvor der foruden Boligselskabets afdelinger (beboelse- og serviceafdeling) også forefindes en selvejende boliginstitution med bolig- og serviceafdeling, der sammen med nogle ejerboliger og almindelige lejeboliger er samlet i en fælles ejerforening. Boligselskabet vil gerne have sammenlagt deres og den selvejende boliginstitutions boliger og servicearealer, men det kræver godkendelse fra Furesø Kommune.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til oplysningerne i revisionsprotokollatet om størrelsen af henlæggelserne i afdeling Adelaide, serviceafdeling, som væsentligt overstiger henlæggelserne i

boligafdelingen på trods af, at boligafdelingen arealmæssigt er større end serviceafdelingen. Boligselskabet udleverede kopi af serviceafdelingens regnskab, som det blev aftalt, at Kommunen gennemgår nærmere.

Punkt 5. Status på effektivitet og indsatser herom Eventuelt

Punktet blev i vidt omfang drøftet ovenfor. Boligselskabet oplyste supplerende, at man ikke har konkrete måltal for effektiviteten, som dog forventes forbedret i 2024, men at de store forbedringer først forventes opnået i 2025.

Punkt 6. Eventuelt

Det blev drøftet, at det er en udfordring at drive afdelinger der alene består af plejeboliger, hvor det er svært at engagere beboerne i beboerdemokratiet og bestyrelsesarbejder, da det ofte er andre ting omkring selve plejehjemsdriften, der optager beboerne. I forlængelse heraf drøftedes fordele og ulemper ved Boligselskabets struktur, hvor man har reserveret pladser i både organisationsbestyrelse og repræsentantskab til beboere i hver af de 3 afdelinger, og hvor der derfor opstår vakante pladser, hvis afdelingerne med plejeboliger ikke vælger nogen repræsentanter. Fordele og ulemper ved i stedet af lade de andre afdelinger vælge flere repræsentanter for at fylder alle pladser med beboerrepræsentanter i henholdsvis organisationsbestyrelse og repræsentantskab med henblik på at sikre et flertal af beboerrepræsentanter blev drøftet.

Praksis omkring afholdelse af afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder i plejeboligerne blev drøftet.

Afslutningsvis blev det aftalt, at Kommunen - ligesom efter sidste styringsdialogmøde - i mødereferatet skriver mødetidspunkt for næste års styringsdialogmøde.

Efter mødet: Der indkaldes til styringsdialogmøde 2025 torsdag den 2. oktober 2025 kl. 14:00. Dagsorden følger ca. en uge før mødet. Emner boligselskabet ønsker behandlet på mødet bedes fremsendt senest 2 uger før mødet.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.