



Referat – styringsdialogmøde Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Onsdag den 5. februar 2025, kl. 15.00

Deltagere

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen
- Mette Ertmann Palsbjørn, Boligkontoret Danmark

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets beretning
3. Status på effektivitet
4. Status på henlæggelser i afdelingerne og finansiering af vedligeholdelsesarbejder
5. Drøftelse af målepunkter
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets beretning

Boligselskabet redegjorde for kommende projekter med udskiftning af vinduer i afdeling 1 og udskiftning af tag i afdeling 2 og de lejestigninger der forventes som følge heraf.

Der opleves generel ro og orden i begge afdelinger, og ingen aktuelle problemsager.

Boligselskabet har fået tilknyttet en ny driftschef med stor viden om byggeri, som vil være gavnligt, blandt andet i forbindelse med markvandring og udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

Boligselskabet oplever et velfungerende beboerdemokrati, både på afdelings- og organisationsniveau, og der er få fraflytninger og lange ventelister. Driftsfællesskabet med andre boligselskaber og fælles viceværter fungerer godt, og det forventes, at det også vil afspejles i den fremtidige effektivitet.

Punkt 3. Status på effektivitet

Det blev drøftet, at der var stor forskel på effektivitetsmålingerne i de to afdelinger. Boligselskabet vil fremadrettet, blandt andet ved budgetlægning have mere fokus på at sammenligne, hvor de to afdelinger afskiller sig fra hinanden på de udgiftstyper, som ligger til grund for målingerne og en vurdering af, om der på den baggrund kan identificeres effektiviseringstiltag.



Punkt 4. Status på henlæggelser i afdelingerne og finansiering af vedligeholdelsesarbejder

Boligselskabet forklarede, at henlæggelserne er budgetteret øget også udover de forventede generelle prisstigninger, og at de opsparede henlæggelser også er øget.

Den nye driftschef vil sørge for opdatering af afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner, som kan påvirke den fremtidige budgetting af henlæggelser

Niveauet af henlæggelser blev herefter drøftet, blandt andet set i lyset af den kommende tagudskiftning i afdeling 2, hvor kun en mindre del finansieres af opsparede henlæggelser, mens størstedelen af arbejderne forventes finansieret ved låneoptagelse. Boligselskabet redegjorde i den forbindelse for, at hovedparten af ydelserne på lånet finansieres af de løbende henlæggelser i lånets løbetid. I forlængelse heraf drøftedes, i hvilket omfang man så vil mangle henlæggelser til andre kommende projekter, når en del af de løbende henlæggelser anvendes til dækning af vedligeholdelsesarbejder, som der burde være henlagt til forud for tagudskiftningen.

Kommunen henviste til det generelle lovkrav om, at der skal henlægges tilstrækkelige midler til at dække den del af vedligeholdelsesudgifterne i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen, som ikke kan anses for modernisering eller forbedring af ejendommen.

Kommunen henviste herefter til bemærkninger i regnskab og revisionsprotokollat om, at de akkumulerede henlæggelser i begge afdelinger skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse. Sammenholdt med oplysningerne om den forventede finansiering af tagudskiftningen i afdeling 2, hvor ca. 18,6 mio. ud af samlede udgifter på ca. 21,5 mio. kr. forventes lånefinansieret (mod oplyst 14 mio. i regnskabs spørgeskema), er det kommunens opfattelse, at henlæggelserne bør øges yderligere de kommende år, for at sikre tilstrækkeligt opsparede henlæggelser til at kunne finansiere alle løbende vedligeholdelsesopgaver over henlæggelser. Kommunen henstiller til, at Boligselskabet har fokus herpå ved kommende budgetlægning.

Punkt 5. Drøftelse af målepunkter

Kommunen indledte med at henvise revisionsprotokollatets henvisning til "røde trafiklys". Boligselskabet redegjorde for årsagerne til de enkelte røde trafiklys, henholdsvis Boligselskabets årsresultater de seneste år, resultatkonti i afdeling 1, som er øget yderligere og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

Vedrørende Boligselskabets årsresultat drøftedes, at dette både har været positivt og negativt de seneste år, men at det samlet set for de seneste 5 år er tæt på nul.

Vedrørende henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning drøftedes, at datagrundlaget grundet det lave antal fraflytninger er lavt, men at man ved budgetlægning er nødt til at tage udgangspunkt i den data, der er tilgængelig. Boligselskabet oplyste, at henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning er et fokuspunkt.

Vedrørende resultatkonti i afdeling 1 drøftede, at der er tale om et underskud, som der gælder regler for afvikling af, og at Boligselskabet i forbindelse med kommende budgetlægning skal have fokus på at få underskuddet helt afviklet.

Herefter drøftedes Boligselskabets behandling af Boligkontoret Danmarks 16 målsætninger. Mens nogle af målsætningerne er relevante for alle boligselskaber, er der andre der er mindre relevante for nogle boligselskaber, hvilket kan retfærdiggøre, at Boligselskabet ikke nødvendigvis behandler og



arbejder med alle 16 målsætninger. Det drøftedes, i hvilket omfang Boligselskabet helt generelt kunne fravælge nogle af målsætninger ud fra en betragtning om manglende relevans, hvorved man kunne undgå en oplysning om kun at have behandlet en mindre del af målsætningerne, og i stedet kunne angive at have behandlet alle eller i hvert fald en større andel af de målsætninger, som man i det enkelte boligselskab har besluttet skal gælde.

Afslutningsvis drøftedes de parametre, som ligger til grund for bedømmelsen af de to afdelingers ratings, og hvilke parametre der skal forbedres for at opnå en højere rating. Der er særligt fokus på afdeling 1, hvis rating for nyligt er faldet fra A til C, hvor den fortsat befinder sig.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 2 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til diapositionsfonden, som er relativ høj pr. lejemålsenhed. Boligselskabet oplyste, at man i det forgangne år har givet tilsagn om støtte til både tagudskiftning og vinduesudskiftning, hvorved dispositionsfondens saldo vil falde.

Kommunen spurgte ind til fordelingen af ledige boliger i afdeling 2, hvor 3 af 5 ledige boliger angiver at være anvist til kommunen. Det blev aftalt, at Boligselskabet sender liste over anviste boliger de sidste 2 år, som herefter sammenholdes med kommunes registreringer, ligesom det undersøges, om fordelingen er sket på baggrund af tidligere års skæve fordeling mellem venteliste og kommunal anvisning.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 2 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Boligselskabets renteudgifter på konto 532 blev drøftet. Der er i vidt omfang tale om forrentning af afdelingernes opsparede midler.

Punkt 8. Eventuelt

Mærkningen af 16 af boligerne i afdeling 2 som ældreboliger blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at disse boliger oprindeligt blev udlejet af Kommunen, men at denne for mange år siden har frasagt sig boligerne, som herefter er udlejet på samme måde som familieboligerne. Boligselskabet vil undersøge mulighederne for at få boligerne ommærket til almene familieboliger.

Kommunen redegjorde for, at der i forlængelse af det seneste fælles dialogmøde med de almene boligselskaber er nedsat en arbejdsgruppe, som skal drøfte mulighederne for at øge samarbejdet mellem Kommunen og boligselskaberne omkring de borgere, som anvises af kommunen, og at Boligselskabet stadig kan nå at melde deltagere ind til arbejdsgruppen.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.