

Referat – Styringsdialogmøde Med Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Tirsdag den 15. december 2020 kl. 11.00, mødet blev afholdt som et videomøde

Deltagere:

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "Boligselskabet")

- Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen
- Ulrik Breidahl, chefkonsulent Boligkontoret Danmark

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets største udfordringer
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskaber
5. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets største udfordringer

Boligselskabet gav udtryk for, at både selskabet og de to afdelinger fungerede fint. Grundet coronasituationen, har der ikke været mange møder i 2019.

Der er ikke nogen større igangværende byggearbejder eller andre væsentlige problemer. Boligselskabet har i flere år haft fokus på tagene i begge afdelinger, som forventes snart at skulle skiftet. Det er dog besluttet at afvente udskiftning indtil det er nødvendigt. Det forventes, at taget i afdeling 1 på Skjoldagervej skal skiftes først.

Afdeling 1 på Skjoldagervej har haft problemer med storskrald, som stilles frem for tidligt, de forkerte steder og at der stilles affald af andre end beboerne i afdelingen.

De nye krav til affaldssortering mv. blev kort drøftet. Boligselskabet kan kontakte Affald og Genbrug v/affaldskonsulent Nikolaj Hänselt for nærmere oplysninger og vejledning omkring de nye krav til sortering, placering af affaldscontainere mv.

Punkt 3: Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaerne for de to afdelinger.

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets administrationsbidrag i styringsrapporten er anført lavere end sidste år. Boligselskabet oplyste at Boligkontoret Danmark i de sidste år har fastholdt samme honorar for forretningsførelsen, men at administrationsbidraget også indeholder en række andre udgifter, herunder eksempelvis Boligselskabets udgifter til kontorartikler mv., samt nogle tillægssydelsler der kan købes hos Boligkontoret Danmark. Størrelsen af sidstnævnte kan variere år for år.

Kommunen bemærkede endvidere, at det af styringsrapporten fremgår, at der har været hhv. 2 og 5 udlejninger i 2019, men at det samtidig fremgår, at alle udlejninger er sket til ventelisten. Boligselskabet oplyste, at antallet af flytteboliger er korrekt, men at der i begge afdelinger har været en bolig der er anvist til Kommunen.

Kommunen henviste til aftalen på sidste års styringsdialogmøde, hvorefter Boligselskabet selv kontrollerer oplysningerne i styringsrapporten og knytter nogle bemærkninger til disse, hvis de ikke stemmer overens med Boligselskabets egne registreringer.

Punkt 4. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2019 samt tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen bemærkede, at det i Boligselskabets årsregnskab er anført, at afdelingernes henlæggelser skønnes utilstrækkelige til at dække forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Boligselskabet oplyste at der kun må henlægges til vedligeholdelse men ikke til forbedringer, som et nyt tag i vidt omfang vil være. De udgifter på henholdsvis 10 og 8 mio., der er omtalt i noten er udgifter til udskiftning af tag, som Boligselskabet vil skulle finansiere ved låneoptagelse. Boligselskabet oplyste samtidig, at der i budget 2021 er indarbejdet øgede henlæggelser til brug for en kommende tagudskiftning.

Kommunen bemærkede endvidere, at det af regnskabet for begge afdeling fremgår, at en række faste udgifter har været lavere end budgetteret, især udgifter til forsikringer. Boligselskabet oplyste at forsikringer sendes i udbud hvert 3. år, og derudover kan udgifterne påvirkes af den aktuelle skadehistorik, hvorfor der kan forekomme større udsving i udgifterne.

Kommunen bemærkede videre, at indestående henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold i afdeling 1 et steget en del siden sidste år. Boligselskabet oplyste at t beror på en tilfældighed at der i 2019 ikke er brugt så mange penge, som der er henlagt. Der har ikke i 2019 været gennemført større arbejder.

Kommunen spurgte ind til afdelingernes henlæggelser til istandsættelse ved fraflytninger, som er omtalt i både årsberetningen og i revisionsprotokollatet. Boligselskabet oplyste, at der henlægges hvad man vurderer er rimeligt og tilstrækkeligt gennemsnitligt set. Boligernes alder gør dog, at der ved fraflytning gennemføres yderligere istandsættelser, end hvad der beror på almindelig slid og ælde, samt at boligerne

som følge af deres alder er udsat for meget slid og ælde. Boligselskabet følger udviklingen tæt, herunder om antallet af flytteboliger nødvendiggør øgede henlæggelser.

Endelig spurgte Kommunen ind til revisors bemærkninger omkring manglende målsætninger, som også er omtalt i årsberetningen. Kommunen bemærkede i den forbindelse, at bemærkningerne også fremgik af regnskabsmaterialet for 2018. Boligselskabet oplyste, at oplysningen kommer fra et multiple choice spørgeskema, som Boligselskabet udfylder. Boligselskabet har formelt ikke vedtaget alle de målsætninger, som Boligkontoret Danmark arbejder med, men reelt følger Boligselskabet målsætningerne, idet driftschefer mv. som led i deres daglige arbejde følger faste procedurer, som lever op til målsætningerne.

Kommunen oplyste herefter, at regnskaberne efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning.

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Kommunen eller Boligselskabet.

Punkt 5: Eventuelt

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets effektivitet er steget en del i forhold til sidste år. Effektiviteten ligger dog fortsat en under både regionenes og kommunens gennemsnit, i hvilken forbindelse Kommunen bemærkede, at Boligselskabets størrelse er nogenlunde gennemsnitlig for almene boligselskaber i Kommunen. Boligselskabet oplyste, at der løbende arbejdes med effektiviseringer, blandt andet ved gennemførelse af udbud, eksempelvis istandsættelse af flytteboliger og kontrol af priser på de ydelser, som ikke er i udbud. Boligkontoret Danmark har samlet set leveret de besparelser, som den politiske aftale havde lagt op til.

På sidste års styringsdialogmøde drøftedes mulighederne for ommærkning af de 16 ældreboliger i afdeling 2, som både Kommunen og Boligselskabet vurderer ikke lever op til nutidens krav til ældre- og handicapvenlige boliger. Proceduren for en eventuel ommærkning blev drøftet, og det blev aftalt, at Boligselskabet tager emnet op på et møde, hvor Boligselskabet også kan drøfte mulighederne for en ny anvisningsaftale, hvor det ikke systematisk er hver 4. ledige bolig, der anvises til Kommunen.

Hverken Kommunen eller Boligselskabet havde yderligere at tilføje under punktet.