

Referat – styringsdialogmøde

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte

Tirsdag den 27. februar 2024, kl. 11.15

Deltagere

For foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Martha Skov Burup, bestyrelseskonsulent DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Status på effektivitet
4. Fraflytninger
5. Status på vedligeholdelsesplaner og eksterne granskningsrapporter
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at der i en ejendom er nogle nedslidte altaner, som står foran at skulle renoveres eller udskiftes, og som har stort fokus hos bestyrelsen.

Boligselskabets kollektive råderetspulje til køkkenrenoveringer er opbrugt, og der forventes ansøgt om ny pulje.

Afslutningsvis redegjorde Boligselskabet for, at der ikke opleves de store udfordringer og at beboerdemokratiet fungerer godt.

Punkt 3. Status på effektivitet

Kommunen indledte med at konstatere, at Boligselskabets effektivitetsmålinger er under gennemsnittet.

Boligselskabet oplyste, at man har indgået ny samdriftsaftale med en række af afdelingerne i Gentofte almennyttige Boligselskab, og at samdriften fungerer godt. Det forventes, at dette vil give sig udslag i fremtidige effektivitetsmålinger.

Boligselskabet er endvidere overgået til e-syn, hvilket giver bedre priser fra håndværkerne, bedre service til fraflyttende beboere, som allerede ved flyttesyn kan få oplyst, hvad istandsættelsen koster og endelig at det sparer tid for personalet. Dette forventes også at påvirke effektivitetsmålingerne.

Punkt 4. fraflytninger

Kommunen påpegede, at der i styringsrapporten og årsberetningen er angivet forskellige antal fraflytninger.

Kommunen henviste til, at det tidligere er aftalt, at Boligselskabet inden afsendelsen af styringsrapporten kontrollerer rapportens angivelse af antal fraflytninger og knytter nogle bemærkninger hertil, herunder om antallet svarer til DABs egne registreringer, og om det har været tale om bygninger eller andre særlige forhold, som påvirker fordelingen af ledige boliger mellem ventelisten og den kommunale anvisning. Det blev aftalt, at genoptage/fortsætte denne praksis.

Punkt 5. Status på vedligeholdelsesplaner og eksterne granskningsrapporter

Boligselskabet oplyste, at man har modtaget granskningsrapporterne, men at rapporters kvalitet ikke er som forventet, idet de bl.a. ikke tager udgangspunkt i Boligselskabets egne vedligeholdelsesplaner og tager ikke højde for, at man ved løbende vedligehold af eksempelvis vinduer, kan forlænge levetiden og dermed udskyde udskiftningstidspunktet.

Boligselskabet oplyste herefter, at man har gennemgået rapporterne, og de ting, som man vurderer giver mening, er indarbejdet i egne vedligeholdelsesplaner.

Afslutningsvis oplyste Boligselskabet, at man forventer nye granskningsrapporter i 2026, hvor man håber, at kvaliteten er bedre og at rapporterne er mere anvendelige.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen spurgte ind til størrelsen af arbejdskapitalen, som trods et fald fra sidste år stadig er høj.

Boligselskabet oplyste, at der er anvendt midler fra arbejdskapitalen, som vil nedbringe denne og at man også vil se på, om det kommende altanprojekt delvist kan finansieres med midler fra arbejdskapitalen. Supplerende oplyste Boligselskabet, at opmåling af boliger i forbindelse med overgang til e-syn, formentlig også er finansieret af midler fra arbejdskapitalen.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til afdelingens tilgodehavende i boligselskabet, som er steget markant i forhold til sidste års regnskab. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en nærmere redegørelse herfor.

Efter mødet: Boligselskabet oplyser, at stigningen primært skyldes tilskud fra Boligselskabet og trækningssretten til vinduessager.

Boligselskabets strategi omkring anvendelse af midler på dispositionskontoen, arbejdskapital og egen trækningsret blev drøftet. Også vigtigheden af, at Boligselskabet i forbindelse med gennemførelse af såvel planlagte som uforudsete arbejder husker at overveje, om disse helt eller delvist kan finansieres af midler fra disse konti.

Punkt 8. Eventuelt

Boligselskabet oplyste, at tidligere projekt med etablering af altaner på Nybrovej er henlagt.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.