

Referat – styringsdialogmøde Lejerbo, Gentofte

Tirsdag den 10. december 2024, kl. 8.30

Deltagere

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

- Lars Schmidt, forretningsfører Lejerbo
- Bjarne Hansen, formand for 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 på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning
6. Effektivitet
7. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenteres kort.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet oplyste, at der er drøftelser om at fusionere DAB og Lejerbos administrationsorganisationer. Endelig beslutning skal træffes i maj. En fusion af administrationsselskaberne har ingen direkte betydning for Boligselskabet, der fortsætter som selvstændig enhed også efter en evt. fusion af administrationsselskaberne. Mulighederne for at fusionere Boligselskabet med et eller flere andre boligselskaber under enten Lejerbo eller DAB blev drøftet.

Boligselskabet oplyste, at man på Rigsarkivet har fundet en servitut der regulerer betaling af omkostninger til vedligeholdelse af "IKEA-stien", hvorfor drøftelserne med naboen vil blive genoptaget. I den forbindelse vil også blive drøftet førelse af fjernvarmerør i stien og koordinering af dette med vedligeholdelsesarbejder.

Boligselskabet oplyste endvidere, at det i løbet af året er lykkedes at få valgt en afdelingsbestyrelse med 3 medlemmer, hvorfor det på sidste års møde drøftede driftsudvalg ikke er etableret.

Der er ansat ny varmemester i driftsfællesskabet mellem Boligselskabet og afdelinger i Lyngby.

Boligselskabet oplyste afslutningsvis, at man overgår til et nyt driftssystem (NTI), som forventes udrullet i starten af 2025. Systemet vil bl.a. indebære en centralisering af alle beboerhenvendelser på tværs af boligselskaber, hvorefter opgaver fordeles til de enkelte varmemestre mv. via et IT-system, der også lagrer alle data, indeholder årshjul mv.

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 stigninger de seneste år, fortsat ligger en del under benchmark. Og at der ifølge Boligselskabets årsberetning fra og med 2024 vil være en bunden del af dispositionsfonden, som væsentligt overstiger det samlede indestående, hvorefter dispositionsfondens saldo vil være negativ. Boligselskabet oplyste, at dispositionsfonden er bragt helt ned i forbindelse med helhedsplanen, og at det tager tid at genopbygge, men at man heller ikke har forventninger om behov for at kunne trække midler de kommende år. Vedrørende binding af midler på dispositionsfonden oplystes det, at der er tale om gæld til Landsbyggefonden i anledning af helhedsplanen, og at den deraf følgende negative saldo medfører, at der ikke er nogen midler at trække af.

Muligheden for at øge indbetalinger til dispositionsfonden blev drøftet. Boligselskabet har ingen aktuelle planer herom.

Kommunen spurgte herefter ind til Boligselskabets henlæggelser, som er den del over benchmark. Boligselskabet oplyste, at der er en række arbejder, der skal udføres i henhold til vedligeholdelsesplanerne, og at henlæggelserne formentlig skal øges for at have tilstrækkelige midler til at gennemføre de planlagte arbejder, særligt udgifter til udskiftning af faldstammer og brugsvandsrør samt dørtelefoner. Der er også planer om gennemførelse af anbefalede energioptimerende arbejder, som kræver investeringer for at kunne realisere energibesparelser til gavn for beboerne og effektiviteten.

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 afdelingens opsamlede resultat, som kommer oveni en allerede opsparet større saldo på 775.000). Boligselskabet oplyste, at overskuddet i overensstemmelse med gældende regler afvikles over 3 år med overførsel af 1/3 af saldoen til driften som indtægter. Det oparbejdede overskud medvirker til at reducere behovet for lejestigninger, herunder de lejestigninger som er nødvendige for at sikre tilstrækkelige henlæggelser til gennemførelse af arbejder iht. vedligeholdelsesplanen, hvor der forventeligt vil blive tilført yderligere arbejder de kommende år.

Kommunen spurgte ind til revisors bemærkninger om kontering af udgifter til snerydning *på konto 116*. Boligselskabet oplyste, at udgiften ikke er konteret på konto 114, fordi der ikke er tale om arbejde, som ejendomsfunktionærerne selv udfører men derimod arbejde, der udføres af en ekstern leverandør iht. en

serviceaftale, hvorefter det er Boligselskabets opfattelse, at reglerne foreskriver, at udgifterne retteligt skal konteres på konto 116.

Punkt 5. Status på vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning

Kommunen indledte med at henvise til drøftelserne på sidste års møde om den eksterne granskningsrapport og hvordan Boligselskabet forholdt sig til denne. Kommunen spurgte herefter ind til, om den eksterne granskningsrapport har givet anledning til revidering af Boligselskabets egne drifts- og vedligeholdelsesplaner. Boligselskabet oplyste, at det nye driftssystem vil indeholde både Boligselskabet egen vedligeholdelsesplan og den eksterne granskningsrapport, og at man forholder sig konkret til de steder, hvor der måtte være afvigelser, hvor man så vil forklare, hvorfor man ikke lægger den eksterne granskningsrapport til grund. Boligselskabet har ikke på nuværende tidspunkt konstateret store afvigelser mellem egne vedligeholdelsesplaner og den eksterne granskningsrapport, som i første omgang har fokuseret på klimaskærmen, hvor Boligselskabet er godt stillet efter gennemførelse af helhedsplanen.

Punkt 6. Effektivitet

Kommunen indledte med at konstatere, at Boligselskabets effektivitet er steget de seneste år og roste Boligselskabet for indsatsen. Det drøftedes samtidig, at der fortsat er et stykke vej endnu til en god effektivitet, og Kommunen spurgte ind til, om Boligselskabet fortsat arbejder med den tidligere udarbejdede handleplan. Boligselskabet bekræftede, at man arbejder videre med handleplanen, ligesom man forventer, at indførelse af det nye driftssystem (NTI) i løbet af 2-3 år også vil kunne aflæses på effektivitetsmålingerne.

Punkt 7. Eventuelt

Adspurgt oplyste Boligselskabet, at den på sidste års møde drøftede afrensning af facaden er gennemført med et tilfredsstillende resultat.

Kommunen spurgte ind til oplysningerne i årsrapporten om udfordringer med boligsociale faktorer og beboerdemokratiet. Boligselskabet oplyste, at markeringen vedrørende demokrati bundede i den manglende afdelingsbestyrelse, som efterfølgende er etableret. Vedrørende de boligsociale faktorer har der været enkelte lejemål med udfordrende beboere, men udfordringerne er for nuværende løst med advarsler og bistand fra kommunen, hvorfor det på nuværende tidspunkt ikke er noget at bemærke.

Vedrørende oplysningerne i styringsrapporten om regulering af fordeling af udgifterne i driftsfællesskabet oplyste Boligselskabet, at man hidtil har fordelt udgifter alene efter en fordelingsnøgle baseret på antallet af boligenheder i den enkelte afdeling, men at man med det nye driftsstyringssystem får data der muliggør fordeling af udgifter ihht. medgået tid. Boligselskaberne skal derfor have en drøftelse omkring, hvordan de fælles driftsudgifter i fremtiden skal fordeles.

Afslutningsvist oplystes, at Boligselskabet i sommers havde 50-års jubilæum, der blev fejret i ejendommen.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.