

Referat – styringsdialogmøde Lejerbo, Gentofte

Tirsdag den 24. november 2020 kl. 13.00

Mødet blev afholdt som videomøde

Deltagere

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

- Bjarne Hansen, formand for organisationsbestyrelsen
- Jeannette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. IKEA stien
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af regnskab
6. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for arbejdet med effektiviseringer, som er udfordrende på grund af boligselskabets begrænsede størrelse. Det er et godt samarbejde med Lejerbo, Lyngby, men selv sammen er de to boligorganisationer med et samlet antal boliger på ca. 200 en relativ lille størrelse, og det er derfor svært at opnå store besparelser. Der arbejdes med effektiviseringer af arbejdsgange, herunder logistikken i forhold til de enkelte afdelingers placering og løsning af opgaverne. Der er også fokus på, om der kan indgås fælles indkøbsaftaler med andre Boligselskaber under Lejerbo. Endvidere har man samlet varmemesterfunktion i de forskellige afdelinger og ansat en kontormedhjælper, som skal aflaste varmesterne i forhold til administrative opgaver, så der kan frigøres mere tid til at udføre småreparationer og anden beboerservice.

Boligselskabet oplyste supplerende, at de trods deres størrelse og niveau under gennemsnittet for regionen, har formået også i 2019 forbedret deres effektivitet. Boligselskabet er usikre på, om det nye effektivitetstal tager højde for, at regnskabsperioden har været på 15 måneder.

Boligselskabet oplyste endvidere, at man efter den store renoveringssag havde konstateret meget store el-regninger. Nærmere undersøgelser har afdækket en projekteringsfejl, som har medført, at det samme elforbrug er betalt to gange, henholdsvis af de enkelte lejere og af afdelingen som en fællesudgift. Fejlen er efter konstateringen udbedret og de for meget betalte beløb er tilbagebetalt.

Endelig oplyste boligselskabet, at der netop er afholdt repræsentantskabsmøde, som ellers har været udsat på grund af coronasituationen. På mødet blev afdelingsbestyrelsen, hvis virkeperiode har været forlænget på grund af coronasituationen, genvalgt.

Punkt 3. IKEA stien

Sagens forløb siden sidste års møde samt den aktuelle status på sagen blev drøftet. Boligselskabet afventer en afklaring omkring stiens status og fordelingen af udgifterne til renoveringen af stien.

Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaet for afdelingen.

Kommunen noterede, at materialet generelt giver indtryk af en velfungerende boligorganisation og afdeling.

Kommunen bemærkede, at dispositionsfonden er kraftig reduceret i forhold til sidste år, og nu ligger betydeligt under benchmark. Boligselskabet oplyste at man er begyndt at afvikle på et lån, der er optaget i forbindelse med den store renovering af ejendommen. Afviklingen af lånet sker med midler fra dispositionsfonden, hvorved denne er nedbragt betydeligt.

Boligselskabet vurderer blandt andet henset til, at ejendommen er ny renoveret, at indestående på dispositionsfonden er forsvarligt.

Boligselskabet bemærkede, at styringsrapportens opgørelse af administrationsbidraget ikke synes at tage højde for, at Boligselskabet har omlagt sit regnskabsår, og at regnskabsperioden derfor har været 15 måneder. Det blev drøftet, at dette også er årsagen til, at udgifterne til forretningsførelse i regnskabet er opgjort til et væsentligt højere beløb, end der var budgetteret med. Boligselskabet oplyste, at det er besluttet, at administrationsudgifterne ikke må stige mere end den generelle prisudvikling i samfundet.

Punkt 5. Gennemgang af regnskab

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationen og afdelingens regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen påpegede, at afdelingens samlede udgifter, er betydeligt højere end budgetteret. Det drejer sig blandt andet om udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renholdelse mv. Boligselskabet og kommunen drøftede, at dette også skyldes den forlængede regnskabsperiode på 15 måneder, hvilket stemmer fint

overens med, at udgifterne ligger ca. 25 % over de budgetterede beløb. Tilsvarende gør sig gældende med afdelingens indtægter fra boligafgift og leje, der også ligger ca. 25 % over de budgetterede beløb

Særligt for så vidt angår forsikringer oplyste Boligselskabet, at der i forbindelse med et udbud er opnået betydelige besparelser, og at der i tillæg hertil kommer en bonus til afdelingen på 8 % af præmiebetalingen.

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

Punkt 6. Eventuelt

Kommunen spurgte ind til det udlejningstjek, der er omtalt i et referat fra organisationsbestyrelsens møde i maj måned. Boligselskabet oplyste, at de mener sagen er afsluttet igen, og at der ikke er konstateret nogen uregelmæssigheder.

Kommunen spurgte endvidere ind til den vedtægtsændring, som fremgår af referatet fra organisationsbestyrelsens møde. Boligselskabet oplyste, at den er endelig godkendt i boligselskabet i oktober måned, og at vedtægterne vil blive fremsendt til kommunen til gennemgang og offentliggørelse.

Boligselskabet oplyste, at den store renoveringssag er helt afsluttet og alle fejl og mangler er nu udbedret.

Boligselskabet oplyser, at man afventer udmeldingen af nye måltal for effektiviseringer fra og med 2021.

Hverken Boligselskabet eller Kommune havde yderligere at tilføje under punktet.