

## Referat – Styringsdialogmøde Med Lejerbo, Gentofte

Torsdag den 31. oktober 2019 kl. 9.00

### Deltagere:

For Lejerbo, Gentofte (herefter "Boligselskabet")

- Bjarne Hansen, formand for organisationsbestyrelsen og tillige formand i organisationsbestyrelsen for Lejerbo, Lyngby
- Leif Hansen, næstformand i boligorganisationsbestyrelsen
- Jeanette Mosegaard Larsen, forretningsfører Lejerbo

For Gentofte Kommune:

- Christina Frederiksen, Juridisk konsulent, JURA (referent)

### Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskab
5. Effektiviseringer
6. Status helhedsplan og udbedring af fejl og mangler
7. Samarbejdet fremadrettet
8. Eventuelt

### Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

### Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet fortalte, at den store renovering af bygningen, herunder udbedring af fejl og mangler efterhånden er ved at være afsluttet. Entreprenøren er i gang med at udbedre problemerne med opstigende fugt fra kældre til altaner i stueplan, som er den sidste store fejl og mangel fra gennemførelsen af helhedsplanen.

Boligselskabet forklarede, at man oplever mangel på parkeringspladser både inde på grunden og på vejen, og at problemet forventes at stige, når der opføres et nyt etagebyggeri på naboejendommen. Boligselskabet arbejder på at få optegnet parkeringsbåse på grunden, så bilerne kan parkere lidt tættere, og der dermed kan blive plads til flere biler.

Boligselskabet har en verserende tvist med en nabo omkring vedligeholdelsen af et stiareal, som dels anvendes af boligorganisationen som adgangsvej til Brogårdsvej og dels anvendes som indkørsel til naboens ejendom, men som naboen ikke vil bidrage til vedligeholdelsen af. Det blev aftalt, at tjekke op på, om Kommunen har relevante oplysninger i sagen, som kan belyse stiens status.

*Efter mødet: Kommunen oplyser, at der ifølge vejloven er tale om en privat fællesvej, hvis der er tale om, at tredjemand kører hen over arealet for at komme til sin egen grund. Når der er tale om privat fællesvej, skal udgifterne til vedligeholdelse og renovering af vejen fordeles. Når*

*parterne ikke kan blive enige om en fordelingsnøgle, kan Kommunen som vejmyndighed begære afholdelse af et vejsyn. Park og Vej oplyser, at der allerede er begæret et sådant vejsyn, men at Kommunen ikke i øvrigt er part i sagen eller i besiddelse af nærmere oplysninger omkring arealet.*

Boligselskabet kunne endvidere fortælle, at man arbejder på at etablere et nyt skur til affaldscontainere, men at man er udfordret af de brandsikringskrav som stilles, når der opføres i skel. Kommunen kunne supplerende oplyse, at der arbejdes på et udbud af renovationen i kommunen, og at det kunne være hensigtsmæssigt at tjekke, om der i den forbindelse stilles nye krav til sortering, placering af affaldscontainere eller andet. Det blev aftalt, at Kommunen skulle vende tilbage med tidspunktet for forventet opstart af kontrakten med vinderen af renovationsudbuddet.

*Efter mødet: Kommunen oplyser, at kontraktstart med vinderen af renovationsudbuddet forventes at være foråret 2021. Planlægningen af udbudsprocessen er dog allerede i gang., hvorfor man forventer i løbet af foråret 2020 at kende omfanget af eventuelle nye krav mv. Boligselskabet kan kontakte kommunens affaldskonsulent Nicolai Hänselt på mail [nikh@gentofte.dk](mailto:nikh@gentofte.dk) for yderligere oplysninger eller drøftelser.*

### **Punkt 3. 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, hvor administrationsbidraget er faldet betydeligt i forhold til niveauet i 2017. Boligselskabet oplyste, at man forventer at bidraget de kommende år vil være på niveau med 2018.

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets henlæggelser er næsten dobbelt op i forhold til benchmark. Boligselskabet forklarede, at de høje henlæggelser skyldes en ændring i reglerne, hvorefter Boligselskabet skal arbejde med 30 årige vedligeholdelsesplaner, og når et projekt er på vedligeholdelsesplanen, skal der henlægges til finansieringen heraf, så man i større grad undgår finansiering ved låneoptagelse. Supplerende oplyste Boligselskabet, at man følger standen på kloakrørene tæt, og at der kan blive behov for en udskiftning heraf inden for en kortere årerække.

Kommune påpegede, at Styringsrapporten angiver, at der ikke har været nogen fraflytninger i 2018, men at det af et referat fra et organisationsbestyrelsesmøde fremgår en fraflytningsprocent på 7, svarende til 2 boliger. Boligselskabet oplyste, at det var korrekt med to fraflytninger i 2018, hvilket også fremgår af oplysningerne i afdelingens oplysningsskema. Det konkluderes derfor, at der måtte være tale om en fejl i styringsrapportens indlæsning af data.

### **Punkt 4. Gennemgang af regnskab**

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingens regnskaber for 2018 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen forespurgte til den omstændighed, at der i året var anvendt ca. 428.000 kr. til almindelig vedligeholde, selvom der kun var budgetteret med 153.000 kr. Boligselskabet forklarede, at der var tale om nogle udbedringer fra den store reovering, som det ikke er lykkedes at få entreprenøren til at forestå, hvorfor Boligselskabet selv har forestået disse.

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. Effektiviseringer**

Kommunen indledte med at bemærke, at Boligselskabets effektivitet er steget en smule siden sidste år, men at man fortsat ligger et stykke under det regionale og kommunale gennemsnit.

Boligselskabet forklarede, at man gør hvad man kan for at effektivisere, men at det er svært i så lille en afdeling at opnå store besparelser. Konkret har Boligselskabet blandt andet gennemført et udbud af forsikringsydelser, hvorved der er opnået en større besparelse i forsikringspræmierne, samtidig med at selvriskoen er sænket.

Boligselskabet redegjorde for, at man havde undersøgt mulighederne for en fusion med Lejerbo, Lyngby, men at Lejerbo, Lyngby på grund af Boligselskabets gæld fra gennemførelsen af helhedsplanen ikke har ønsket at fusionere på nuværende tidspunkt. Boligselskabet opretholder fortsat et driftssamarbejde Lejerbo, Lyngby.

Kommunen afsluttede med at anerkende, at Boligselskabet har iværksat mange gode initiativer, og at det forhåbentlig vil smitte af på de kommende års effektivitetstal.

#### **Punkt 6. Status helhedsplan og udbedring af fejl og mangler**

Status på helhedsplanen blev drøftet under punkt 2.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at der har været uenighed om, hvorvidt parkeringspladsen skulle være renoveret i forbindelse med gennemførelsen af helhedsplanen, men at parkeringspladsen ikke var blevet så medtaget, at det skønnedes nødvendigt at renovere eller udbedre denne.

#### **Punkt 7. Samarbejdet fremadrettet**

Udbyttet af de årlige styringsdialogmøder drøftedes. Boligselskabet oplyste, at når der ikke opleves boligsociale problemer eller problemer med selve ejendommen, så er der ikke så meget at drøfte med kommunen, idet alt er koncentreret om den daglige og løbende drift.

Kommunen redegjorde for, at man påtænker at etablere årlige fælles dialogmøder med de øvrige almene boligorganisationer og evt. tillige repræsentanter fra andre boligområder i kommunen. Det blev drøftet, at det var afgørende for udbyttet af sådanne møder, at alle parter deltog aktivt og positivt, og at emnerne for møderne var af generel og tværgående karakter, således at fokus blev rettet væk fra den enkelte boligselskabers enkeltsager.

Kommunen noterede Boligselskabets forslag om, at indlede første dialogmøde med opdeling i mindre grupper, hvor man drøftede ideer til den fremtidige tilrettelæggelse og afvikling af dialogmøderne. Kommunen bad samtidig Boligselskabet overveje, om de havde yderligere input til tilrettelæggelsen af de fælles dialogmøder, og i så fald fremsende disse inden årets udgang.

## **Punkt 8. Eventuelt**

Den relativ lave leje i Boligselskabets lejligheder blev drøftet.

Boligselskabet forklarede, at man håber på snart at kunne påbegynde tilbagebetaling af et lån på 800.000 kr. der er optaget hos Lejerbos Hovedorganisation i forbindelse med helhedsplanens gennemførelse.

Boligselskabet spurgte til, om Kommunen har kendskab til initiativer omkring etablering af seniorboliger/-bofællesskaber. Kommune oplyste, at det er besluttet, at der i 2020 skal nedsættes et opgaveudvalg om "fremtidens boligformer for seniorer".

Boligselskabet oplyste, at Lejerbo i forbindelse med opførelse af nye billige boliger i Holbæk og Næstved har udviklet et koncept herfor, som man gerne vil udrulle i Gentofte Kommune, hvis der kan findes en grund til opførelse af boligerne. Det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender materiale omkring deres koncept for opførelse af nye billige boliger.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde yderligere at tilføje under punktet.