

Referat – styringsdialogmøde

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte

Torsdag den 6. november 2025, kl. 15.00

Deltagere

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

- Jan Pedersen, formand for organisationsbestyrelsen
- Steen Bronke, medlem af organisationsbestyrelsen
- Martha Skov Burup, bestyrelseskonsulent DAB-Lejerbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter
3. Status på beboerdemokratiet og samarbejdet med DAB-Lejerbo
4. Status på større arbejder
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskab
7. 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 to store renoveringsprojekter fylder meget. Det drejer sig om udskiftning af altaner på Nybrovej og Tagudskiftning på Stolpegårdsvej og Nybrovej.

Vedrørende udskiftning af altaner, er der tale om en nødvendig udskiftning, som skal gennemføres indenfor relativ kort tid. Projektet og en dertil hørende forventet huslejestigning er vedtaget på et afdelingsmøde, men der er endnu ikke indhentet priser på arbejdet. DAB-Lejerbos nye driftschef er på opgaven.

Vedrørende udskiftning af tag udestår nærmere undersøgelser af, om en udskiftning er nødvendig. I forbindelse med opstilling af stillads til nogle facadearbejder, skal tagets tilstand vurderes nærmere.

Punkt 3. Status på beboerdemokratiet og samarbejdet med DAB-Lejerbo

Kommunen henviste til drøftelserne på sidste års møde omkring etablering af en ny organisationsbestyrelse og vakante pladser i repræsentantskabet samt manglende afdelingsbestyrelse men overvejelser omkring udpegning af repræsentanter for hver bebyggelse som kontaktpersoner og sparringspartnere.

Boligselskabet oplyste, at både organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet nu er fuldtallige. Der er fortsat ingen afdelingsbestyrelse, men eftersom der kun er en afdeling, opleves det ikke som noget problem, at organisationsbestyrelsen varetager afdelingsbestyrelsens opgaver. Det er ikke lykkedes at få etableret mere formelle repræsentanter fra de enkelte bebyggelser, da der ikke har været tilstrækkelig interesse herfor.

Adspurgt til samarbejdet med DAB-Lejerbo oplyste Boligselskabet, at der efterspørges bedre kommunikation fra DAB-Lejerbos side, særligt omkring driften, hvor Boligselskabet ikke føler sig godt nok informeret om eksempelvis igangsætning af arbejder.

Fordele og ulemper ved en sammenlægning med andre boligorganisationer blev drøftet. Der er ikke i Boligselskabet aktuelle drøftelser om sammenlægning og der vurderes ikke pt. at være opbakning hertil blandt beboerne.

Punkt 4. Status på større arbejder

Punktet blev delvist drøftet ovenfor under punkt 2.

Kommunen henviste til revisionsprotokollatets bemærkninger om, at identificerede påkrævede vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder i kommende DV-planer kan medføre behov for supplerende lånefinansiering som følge af henlæggelsesmidlernes aktuelle niveau, og spurgte ind til baggrunden herfor.

Boligselskabet oplyste, at der er tale om altanudskiftningen, hvor behovet er opdaget ret pludseligt, og der derfor muligvis ikke er henlagt tilstrækkelige midler til at dække udgifterne, hvorfor det kan blive nødvendigt at finansiere en del af udgifterne med låneoptagelse og deraf følgende huslejestigninger.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at den nye driftschef i løbet af foråret 2026 vil foretage en grundig gennemgang af ejendommenes stand og afdelingens DV-plan, hvorefter fremtidige henlæggelser vil blive tilpasset i overensstemmelse hermed.

Kommunen påpegede, at tilsynet generelt vil have øget fokus på, at boligselskaberne i kommunen overholder reglerne om, at planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse skal finansieres over opsparede henlæggelser, således at også nuværende beboere er med til at betale for kommende vedligeholdelsesarbejder. Endvidere at tilsynet ikke finder, at det er i overensstemmelse med almenboliglovens regler at optage lån til betaling af planlagte vedligeholdelsesarbejder, heller ikke selvom man efterfølgende anvender henlæggelserne til at finansiere ydelser på lånet.

Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen påpegede, at der i styringsrapporten og årsberetningen er angivet forskellige antal fraflytninger, og 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 DAB-Lejerbos egne registreringer, og om det har været tale om bytninger eller andre særlige forhold, som påvirker fordelingen af ledige boliger mellem ventelisten og den kommunale anvisning.

Kommunen spurgte samtidig indtil den i styringsrapporten angivne fordeling af de ledige boliger, hvorefter 7 af 8 ledige boliger angives at være udlejet efter ventelisten. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med bemærkninger hertil.

Kommunen påpegede herefter, at indestående på dispositionsfond og arbejdskapital er steget yderligere siden sidste år. Mulighederne for at anvende midler fra fondene til at finansiere del af arbejderne med altanudskiftninger og/eller eventuel tagudskiftning blev drøftet.

Afslutningsvis bemærkede Kommunen, at styringsrapporten generelt bærer bræg af at medtage de samme kommentarer flere år i træk, også efter at disse må anses for irelevante, og henstillede til, at Boligselskabet fremover sørger for at kontrollere, at styringsrapporten ikke medtager kommentarer fra tidligere år, som ikke længere er relevante eller aktuelle.

Punkt 6. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen noterede, at der i afdelingen er realiseret et overskud på ca. 366.000, sammenholdt med, at der også de 3 forudgående år også har været overskud. Boligselskabet oplyste, at det kan skyldes, at man ikke har budgetteret med renteindtægter. Mulighederne for at omdisponere kommende budget og anvende overskydende indtægter til at øge henlæggelserne blev drøftet.

Punkt 7. Eventuelt

Det blev aftalt, at Kommunen allerede nu indkalder til næste styringsdialogmøde i 2026, og at datoen indskrives i referatet fra mødet. Styringsrapporten skal være fremsendt senest 14 dage før mødet, for at mødedatoen kan fastholdes.

Efter mødet: Kommunen indkalder til næste styringsdialogmøde torsdag den 29. oktober 2026 kl. 14.00

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.