

## Referat – Styringsdialogmøde

### Med Den almene Boligorganisation Fremtidens almene Boliger

Torsdag den 19. december 2019 kl. 14.00

#### Deltagere:

For Den almene Boligorganisation Fremtidens almene Boliger (herefter "Boligselskabet")

- Adam Hvidt, Bjørnsholm
- Trine Bjørnsholm, Bjørnsholm
- Per Bjørnsholm, Bjørnsholm
- Lars Kjær Hansen, Bjørnsholm

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- 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. Samarbejdet fremadrettet
7. Eventuelt

#### Punkt 1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere

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

#### Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for de forhold, som fylder mest for bestyrelsen og beboerne i afdeling:

I afdelingen Ryetbo IV har der været en række udfordringer i forlængelse af entreprenørens konkurs kort for færdiggørelsen af byggeriet. Ejendommen er taget i brug og er fuldt udlejet, men der udestår stadig endelig byggeregnskab, ligesom man har konstateret nogle problemer med sensorerne i gulvene, som skal udbedres. Det er konstateret, at problemet går igen i de øvrige afdelinger i Ryetbo.

Der arbejdes med at få gennemført sammenlægningen af Ryetbo afdelingerne. Sammenlægningen er principielt godkendt af Landsbyggefonden, men der udestår godkendelse fra Furesø Kommune.

Afdelingen Hellebo Park er taget i brug i efteråret 2019 og er fuldt udlejet, men der udestår stadig endeligt byggeregnskab og afklaring omkring de meget store ekstrakrav, som entreprenøren har rejst.

I afdelingen Adelaide Bolig II har der været arbejdet med at få gennemført korrekte registreringer, oprettelse af separate bankkonti mv. Arbejdet hermed er afsluttet.

### **Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport**

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaet for afdelingerne.

Kommunen bemærkede, at Boligselskabets dispositionsfond ligger en del under benchmark, og at arbejdskapitalen også ligger under benchmark. Boligselskabet forklarede, at de opsparede midler er spredt ud på alle boliger, også dem som først er taget i brug i løbet af 2019, og ikke har nået at bidrage til opsparingen.

Kommunen bemærkede endvidere, at administrationsbidraget de seneste år er faldet markant. Boligselskabet forklarede, at det igen skyldes, at udgifterne til administrationen er spredt ud på alle boliger, også de boliger, som først i 2019 er taget i brug, og derfor ikke i 2018 har påvirket størrelsen af det opkrævede administrationshonorar. Supplerende forklarede Boligselskabet, at der fra 2020, hvor alle boliger er i drift i hele året, vil ske en stigning i administrationshonoraret og dermed også i administrationsbidraget, men at der forventes et betydeligt lavere administrationsbidrag, end da Boligselskabet alene havde en afdeling i Adelaide Bolig II.

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

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

Kommunen bemærkede, at der i Boligselskabets resultatopgørelse er budgetteret med 700.000 kr. til forretningsførelse, men kun anvendt 366.594 kr. Boligselskabet forklarede man ved budgetlægningen havde forventet, at boligerne i Ryetbo IV og Hellebo Park ville blive taget i brug allerede i 2018, hvilket ville have resulteret i den forhøjelse af administrationshonoraret, som budgettet var baseret på.

Kommunen bemærkede endvidere, at også udgifterne til kontorhold og renteindtægter afviger meget fra budgettet. Boligselskabet beklagede, at man ikke har været skarpe nok til at få lagt afdelingernes faktiske udgifter ind i budgettet, og at det samme nok vil gøre sig gældenden i 2019 regnskabet.

For så vidt angår afdeling Adelaide Bolig II's regnskab bemærkede Kommunen, at der er realiseret nogle meget store besvarelse på vandafgift, renovation og forsikringer i forhold til de budgetterede udgifter. Boligselskabet oplyste, at Gentofte Kommune ikke opkrævede vandafgift på plejehjem, hvilket var årsagen til afvigelse. For så vidt angår forsikringer og renovation oplyste Boligselskabet, at der ikke var sket skift af leverandør eller ændringer i selve ydelsen, men at man havde både en forsikringsmægler og en renovationsmægler til at overvåge markedet og sikre de bedste priser. Afvigelserne mellem budgettet og de realiserede resultater forventes at gå igen i 2019 regnskabet.

Endvidere bemærkede Kommunen, at der var budgetteret med 100.000 kr. til istandsættelse ved fraflytning, men kun anvendt 10.550 kr. Boligselskabet forklarede, at der afsættes beløb som skal sikre, at der kan ske betaling af de eventuelle udgifter, som måtte komme, men at Boligselskabet er meget opmærksomme på, kun at istandsætte i det omfang det er nødvendigt, hvilket også sikrer en hurtigere genudledning af ledige lejemål

Kommunen spurgte ind til boligorganisationens tilgodehavender på 844.818 kr. hos afdelinger under opførelse, som ifølge noten er et tilgodehavende i Ryetbo IV, idet der af regnskabet for Ryetbo IV alene fremgår en gæld til boligorganisationen på 194.818 kr. Boligselskabet forklarede, at differencen på 650.000 kr. er et skyldigt byggesagshonorar hos Ryetbo III. Kravet indgår i byggeregnskabet og er derfor ikke

indeholdt i det driftsregnskab, som Kommunen gennemgår. Boligselskabet oplyste, at Landsbyggefonden også har spurgt ind til forholdet, og det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender kopi af Landsbyggefondens forespørgsel herom og Boligselskabets besvarelse af denne.

Afslutningsvis drøftedes den omstændighed, at afdelingen Adelaide Bolig II har realiseret et underskud på 361.521 kr. Underskuddet modsvares af overskud fra tidligere år, og at afdelingen har en større likvid beholdning, som ikke er reserveret til konkrete udgifter, og derfor kan dække underskuddet.

Det blev i forlængende heraf drøftet, at reglerne om at underskud og overskud skal afvikles over 3 år og hensynet til at huslejen ikke skal svinge for meget medfører, at Boligselskabet skal forsøge at blive bedre til at lægge budgetter, herunder forholde sig mere kritisk, til de tal, som indgår i budgettet, så der undgås så store udsving i de realiserede resultater.

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Kommunen eller Boligselskabet.

### **Punkt 5. Effektiviseringer**

Kommune noterede, at styringsrapporten opgør Boligselskabets effektivitet til 72,3 %, hvilket er lidt under regionsgennemsnittet på 78,2 % og kommunegennemsnittet på 82,4 %.

Det blev drøftet, at det var vanskeligt at vurdere tallene, når boligselskabet stadig havde igangværende byggesager.

Boligselskabet oplyste, at man afventer de sidste sammenlægninger af afdelingerne i Ryetbo og normal drift i Ryetbo IV og Hellebo Park, hvorefter man forventer, at opnå en betydelig besparelse på administrationen.

Herefter drøftedes konkrete forslag til besparelser i hvilken forbindelse Boligselskabet blandt andet oplyste, at man anvender forsikrings- og renovationsmæglere og at man stikprøvevis kontrollere, at håndværkerregninger er markedskonforme.

### **Punkt 6. Samarbejdet fremadrettet**

Den forventede endelige organisering af Boligselskabet blev drøftet. Boligselskabet forbliver hjemhørende i Gentofte Kommune. Boligselskabet vil få 3 afdelinger, henholdsvis afdelingen Adelaide Bolig II i Gentofte Kommune, Ryetbo i Furesø Kommune og Hellebo Park i Helsingør Kommune. Der er ikke pålæner om nye byggerier.

Adam Hvidt oplyste, at han forventer at trække sig som administrator for Boligselskabet. Såfremt Boligselskabet vælger at fortsætte med Bjørnsholm som administrator, vil det være Per Bjørnsholm, som overtager det overordnede ansvar og vil være den primære kontaktperson hos Bjørnsholm.

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 de enkelte boligselskabers enkeltsager.

Kommunen bad Boligselskabet overveje, om de havde input til tilrettelæggelsen af de fælles dialogmøder, og i så fald fremsende disse senest medio januar 2020.

Boligselskabet oplyste, at stillingtagen til deres deltagelse i fælles dialogmøder formentlig vil afhænge af dagsordenen for det enkelte møde, idet boligselskabet med sine plejeboliger adskiller sig fra de øvrige boligselskaber i Kommunen, som hovedsageligt består af familieboliger og i mindre omfang almindelige ældreboliger og ungdomsboliger, mens ingen af de øvrige almene boligselskaber har plejeboliger.

#### **Punkt 7. Eventuelt**

Kommunen spurgte ind til, om Boligselskabet havde undersøgt mulighederne for omprioritering af de eksisterende lån i ejendommene. Boligselskabet oplyste, at der efter pålæg fra Landsbyggefonden var sket omlægning af lån.

Kommunen noterede med tilfredshed, at alle ejerlejligheder i afdelingen Adelaide Bolig II nu i tingbogen er registreret med Boligselskabet som adkomsthaver. Boligselskabet oplyste, at en tilsvarende proces skal gennemføres i afdelingen Ryetbo.

Hverken Kommune eller Boligselskabet havde noget/yderligere at tilføje under punktet.