

Referat – styringsdialogmøde Gentofte almennyttige Boligselskab

Tirsdag den 26. august 2025, kl. 14.00

Deltagere

For Gentofte almennyttige Boligselskab (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Mette Olsen, formand for organisationsbestyrelsen
- Isa Dilling-Hansen, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Martha Skov Burup, bestyrelseskonsulent DAB-Lejerbo

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets største projekter, indsatser og udfordringer
3. Hjælp og rådgivning fra kommunen
4. Udlejningsaftale Bækkebo Park
5. Parkering af el-scootere i Kildeskov Park
6. Status udskiftning af elevatorer i Kildeskov Park
7. Gennemgang af styringsrapport
8. Effektivitet
9. Gennemgang af regnskaber
10. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets største projekter, indsatser og udfordringer

Boligselskabet oplyste overordnet, at DAB er fusioneret med Lejerbo, og nu hedder DAB Lejerbo.

Overordnet går det godt i Boligselskabet og de enkelte afdelinger.

Boligselskabets redegjorde for, at der igen i år er opstået tvist mellem afdeling Mosebuen og organisationsbestyrelsen omkring afdelingens budget, og at tvisten er indbragt for kommunen, som herefter skal træffe afgørelse om afdelingens budget 2025/2026.

I Charlottenlund Park har man netop afholdt sommerfest med meget stor tilslutning blandt beboerne. Dog oplever afdelingen en stigning i anvisning af beboere med psykiske udfordringer og oplever at nogle historier fra afdelingen spredes, således at borgere, der får tilbudt en bolig i afdelingen, kontakter formanden for nærmere oplysninger om konkrete naboer mv. inden de svarer på boligtilbud.

I Charlottenlund Park opleves også problemer med affaldshåndtering, både ifht. hvordan man sortere korrekt og ifht. at nogle beboere har svært ved at få åbnet lågene til affaldscontainerne, som er meget

høje. Kommunen opfordrede Boligselskabet til at kontakte Affald og Genbrug for aftale om en besigtigelse og nærmere drøftelse af mulighederne i ejendommen.

I Nymosehuse har man hen over sommeren oplevet problemer med en nyindflyttet familie, som skaber stor utryghed og utilfredshed blandt de øvrige beboere. Kommunen er bekendt med familien og problemerne omkring denne.

Punkt 3. Hjælp og rådgivning fra kommunen

Kommunens muligheder for at hjælpe ifht. udsatte borgere blev drøftet, ligesom det drøftedes, at Kommunen grundet tavshedspligt ikke har mulighed for at gå i dialog med boligselskabet eller naboerne omkring indsatser mv. overfor udsatte borgere, dog at tavshedspligten ikke er til hindre for, at der kvitteres for modtagelsen af bekymringshenvendelser på en måde, så man ved, at der er en konkret medarbejder, som har læst henvendelsen og vil håndtere denne. En automatisk kvittering for, at en mail er leveret til en postkasse, er ikke det samme som en personlig kvittering.

Det drøftedes, at både boligselskabets administration, ansatte, bestyrelse og naboer/pårørende kan kontakte kommunen, når de oplevede udfordringer med beboere der udviser generende adfærd eller på anden måde vurderes at have behov for hjælp. Kontakt kan ske til Social og Handicap Myndighed på telefon 39 98 61 59 eller på e-mail socialoghandicap@gentofte.dk. Alternativt kan center for Trivsel og Netværk kontaktes på telefon 39 98 72 50. Er der tale om ældreboliger kan kontakt også ske til Pleje og Sundhed på telefon: 39 98 05 83 eller via kommunens hovedmail: gentofte@gentofte.dk att. Pleje og Sundhed.

Kommunen understregede, at det er vigtigt, at Boligselskabet orienterer kommunen, når der opleves udfordringer med enkelte beboere, da Kommunen ikke nødvendigvis er bekendt med de konkrete udfordringer eller omfanget heraf, heller ikke selvom Kommunen godt kender den enkelte borger og har iværksat andre indsatser eller støtte overfor denne.

Kommunen påpegede samtidig, at man i akutte situationer eller ved anmeldelse af strafbare forhold altid skal kontakte politiet.

Punkt 4. Udlejningsaftale Bækkebo Park

Boligselskabet oplyste, at afdelingen er glade for den midlertidige udlejningsaftale og ønsker denne forlænget.

Det drøftedes, at den midlertidige udlejningsaftale inden sommerferien blev forlænget med yderligere et år, herunder Kommunen behov for at se tiden mere an, inden man evt. forlænger yderligere.

Punkt 5. Parkering af el-scootere i Kildeskov Park

Boligselskabet oplyste af afdeling Kildeskov Park både i 2024 og 2025 har nedstemt forslag om at bygge skure til el-scootere, og at beboerne derfor enten må parkere udenfor eller inde i egen bolig. Bortset fra en enkelt beboer respekteres dette.

Punkt 6. Status på udskiftning af elevatorer i Kildeskov Park

Boligselskabet oplyste, at der i første omgang kun er planlagt udskiftning af en enkelt elevator, hvorefter man ved nedtagning kan anvende denne som reservedele til de øvrige elevatorer, som det ellers kan være svært at skaffe reservedele til. Udskiftningen af elevatoren blev igangsat lige inden jul og forløb planmæssigt.

Afdelingen har samtidig skruet op for henlæggelserne til vedligeholdelse.

Punkt 7. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaerne for de 7 afdelinger. Mange af bemærkningerne i oplysningsskemaerne er drøftet ovenfor.

Størrelsen af Boligselskabets dispositionsfond og finansieringen af projekter fra denne blev drøftet. Når Boligselskabet har bevilliget støtte til et projekt, overføres pengene fra dispositionsfonden til en mellemregningskonto indtil pengene skal bruges. I årsberetningens forventede udvikling fremgår alene forventede indbetalinger til dispositionsfonden, men ingen træk på denne, da de endnu ikke kendes. Derfor fremstår den forventede udvikling som stærkt stigende.

Punkt 8. Effektivitet

Kommunen indledte med at konstatere, at Boligselskabets effektivitet generelt set er målt god og at de fleste afdelinger er målt over gennemsnittet. En enkelt afdeling, Nymosehuse, falder imidlertid udenfor med en meget lav målt effektivitet. Det drøftedes, at afdelingens effektivitet sidste år var målt meget højere.

Boligselskabet oplyste, at afdelingen har haft ekstraordinære udgifter i forbindelse med en vandskade. Endvidere at afdelingen stadig lider under, at man for flere år siden valgte at overgå til nyistandsættelse ved indflytning og at der er tale om en afdeling, hvor mange beboere bor i mange år, således at lejlighederne generelt er meget nedslidte ved fraflytning ligesom det ofte giver mening at udskifte køkken og bad i flytteboliger, men at dette er dyrt, også fordi afdelingen både bekoster udgifter til udskiftning af faldstammer mv. men også betaler en del af udgifterne til selve køkkenet/badet, mens resten finansieres af huslejen via en kollektive råderetspulje. Også den omstændighed, at afdelingen har optaget lån til finansiering af fremtidssikring af boligerne påvirker effektivitetsmålingen både i indeværende og kommende år.

Det er Boligselskabets opfattelse, at den almindelige daglige drift og planlagte vedligeholdelse fungerer godt og effektivt, og at afdelingen har de penge, som der er brug for.

I relation til den fremadrettede drift oplyste Boligselskabet, at man forventer, at flere af ejendomsfunktionærerne stopper over de næste par år, og at der derfor er drøftelser omkring, hvordan man fremadrettet skal organisere driften i Boligselskabet og de enkelte afdelinger.

Punkt 9. Gennemgang af regnskaber

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 7 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til bemærkningerne om, at der i Nymosehuse ikke har været henlæggelser nok til at dække forbruget til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Boligselskabet oplyste, at der samlet set har været tilstrækkelige henlæggelser, men at disse blot administrativt er inddelt i underposter, hvor henlæggelserne til renovering af flytteboliger ikke har dækket de faktiske udgifter hertil, fordi der i året har været flere eller for dyre flytteboliger, end budgetteret.

Under henvisning til, at afdelingens henlæggelser også i oplysningsskemaet er opgjort til noget under benchmark, opfordrede Kommunen til, at afdelingen ved kommende budgetlægning overvejede, om henlæggelserne burde øges. Boligselskabet oplyste, at man vurderer budgettet inkl. henlæggelsesniveauet er realistisk. Boligselskabet har fået udført mange dyre fremtidssikrende arbejder, eksempelvis udskiftning af tage og installation af fjernvarme er i gang.

Kommunen spurgte herefter ind til revisors bemærkninger om overtrædelse af momslovgivningen. Boligselskabet oplyste, at momsregnskaberne var forsinkede, men at de efterfølgende er udarbejdet og indsendt og at revisors bemærkning er taget til efterretning.

Kommunen henviste herefter til revisor bemærkning om, at der ikke fra alle afdelinger foreligger den nødvendige bekræftelser på afholdte udgifter over MasterCard-ordning ifbm. regnskabsaflæggelsen. Kommunen præciserede, at disse opgørelser/bekræftelser skal foreligge rettidigt, så der kan udarbejdes retvisende regnskab.

Punkt 10. Eventuelt

Kommunen spurgte ind til Landsbyggefondens regnskabsgennemgang jf. brev af 16. maj 2025. Det blev aftalt, at Boligselskabet fremsender kopi af besvarelsen til Landsbyggefonden og bemærkninger til de forhold Landsbyggefonden har konstateret, men ikke har bedt om en tilbagemelding på men blot bedt om tilrettes i regnskaberne fremadrettet.

Næste års styringsdialogmøde blev aftalt til tirsdag den 1. september 2026 kl. 14.00. Afholdelsen af mødet forudsætter, at Boligselskabet ca. 14 dage før mødet har uploadet styringsrapport mv. på almenstyringsdialog.dk. Hvis Boligselskabet har særlige emner, som ønskes drøftet på mødet, eksempelvis emner der meldes ind på afdelingsmøderne i april/maj måned, gives hurtigst muligt besked herom til Kommunen.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.