

Referat – styringsdialogmøde Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Onsdag den 24. januar 2024, kl. 11.00

Deltagere

For Villabyernes Boligselskab i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen
- Mette Ertmann Palsbjørn, Boligkontoret Danmark

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation af mødedeltagere
2. Boligselskabets beretning
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskab
5. Status og resultat af eksterne granskninger
6. Status på egenkontrol
7. Huslejeniveauet
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer, indsatser og projekter

Boligselskabet redegjorde for, at projektet med udskiftning af døre i afdeling 1 fysisk er afsluttet, men at der fortsat udestår udarbejdelse af regnskab.

Boligselskabet oplyste, at de seneste undersøgelser af afdelingernes tage indebærer en forventning om, at taget i afdeling 1 med nødvendige mindre reparationer kan holde i yderligere 10 år, men at taget i afdeling 2 skal udskiftes indenfor de næste par år.

Der planlægges i løbet af 2025 udskiftning af vinduerne i afdeling 1, sydsiden. Nordsiden forventes at kunne holde længere, da de ikke er så udsatte som sydsiden.

Der opleves i øjeblikket stabilitet i fællesdriften og en god bemanning, men både Boligselskabet og administrator er meget opmærksomme på udviklingen, da niveauet tidligere har været svingende.

Boligselskabet oplever få fraflytninger og meget lange ventelister.

Der opleves generel ro og orden i begge afdelinger, og organisationsbestyrelsen har ikke viden om konkrete problemsager.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningsskemaet for de 2 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til diapositionsfonden, som er relativ høj pr. lejemålsenhed. Boligselskabet oplyste, at man anser det for positivt, at der er en høj dispositionsfond, der kan fungere som buffer ved uforudsete begivenheder, men at Boligselskabet ikke har haft behov herfor. Adspurgt oplyste boligselskabet, at man mener begge afdelinger stadig indbetaler til dispositionsfonden, men at der ikke er konkrete planer for anvendelse af midler herfra.

Punkt 4. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 2 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til de høje renteudgifter. Boligselskabet oplyste, at der er tale om kurstab på investerede midler i fællesforvaltningen. Adspurgt oplyste Boligselskabet, at der ikke er nogen sikkerhed for afdelingernes andel af de investerede midler, men at risikoen i kraft af fællesforvaltningen er bredt ud på mange investeringer, hvor tab og gevinst deles solidarisk med de andre boligselskaber, der er med i den fælles formueforvaltning, og at Boligselskabet derfor fastholder ordningen.

Kommunen spurgte herefter ind til niveauet af henlæggelser til vedligeholdelse og revisors bemærkninger hertil og henviste i den forbindelse til princippet om, at også nuværende beboere skal være med til at betale for den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen, så denne ikke skal finansieres af låneoptagelse med deraf følgende huslejestigninger for de fremtidige lejere. Boligselskabet oplyste, at man har ændret længden af vedligeholdelsesplanerne, så henlæggelser sker mere systematisk. Endvidere at man netop har modtaget de eksterne granskningsrapporter, som man også vil skele til ved fremtidige budgetlægninger. Boligselskabet oplyste afslutningsvis, at niveauet af henlæggelser er et opmærksomhedspunkt.

Også størrelsen af henlæggelser til tab ved fraflytning blev drøftet, men Boligselskabet henviste til, at data er meget usikkert, når der er så få fraflytninger.

Kommunen spurgte herefter ind til revisors bemærkninger til Boligselskabets egenkontrol, og de manglende målsætninger, og opfordrede til, at Boligselskabet levede op til den egenkontrol, som de selv har besluttet. Boligselskabet oplyste, at man har fastsat en række målsætninger, og at organisationsbestyrelsen netop har behandlet en række målsætninger omkring god selskabsskik, så der er sket noget siden revisionen. Supplerende oplyste Boligselskabet, at man fremadrettet løbende vil forholde sig til, om tidligere fastsatte målsætninger fortsat skal være gældende.

Videre spurgte kommunen ind til revisors bemærkning omkring "røde trafiklys" i Boligselskabets egenkontrol. Boligselskabet oplyste, at 2 af disse vedrører niveauet for henlæggelser til henholdsvis vedligeholdelse og tab ved fraflytning, som allerede var drøftet, og at det sidste vedrørte årets resultat, der ligesom året før var negativt. Det drøftede, at Boligselskabet skal være opmærksomme i forbindelse med budgetlægningen, så de negative resultater ikke går igen.

Afslutningsvis påpegede Kommunen, at Boligselskabet egen rating af afdelingerne er faldet. Hvor afdelingerne sidste år blev ratet som henholdsvis "A" og "B" er ratingen i år faldet til henholdsvis "B" og "C". Det drøftedes, at Boligselskabet skal være opmærksomme herpå, så det ikke bliver en tendens med faldende ratings.

Punkt 5. Status og resultat af ekstern granskning

Emnet blev drøftet ovenfor under punkt 4.

Punkt 6. Status på egenkontrol

Emnet blev drøftet ovenfor under punkt 4.

Punkt 7. Huslejeniveauet

Kommunen indledte med at påpege, at huslejen i begge afdelinger er meget lav og at der er realiseret et underskud, ligesom der forventes gennemført nogle dyre vedligeholdelsesarbejder over de næste år. Boligselskabet oplyste, at man endnu ikke kender prisen på de kommende vedligeholdelsesarbejder, og dermed ikke har klarhed over, hvor meget lejen skal hæves for at finansiere de nødvendige udgifter.

Det blev herefter drøftet, at der med al sandsynlighed bliver behov for at hæve huslejen, og at Boligselskabet derfor med fordel kan begynde at forberede sig selv og beboerne herpå. Blandt andet kan henlæggelsesniveauet allerede nu øges, hvorefter henlagte midler kan anvendes til at medfinansiere de nødvendige udgifter. Boligselskabet vil også undersøge, om der henstår midler på egen trækingsret, som kan anvendes til medfinansiering af de fremtidige udgifter

Punkt 8. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.