

Referat – styringsdialogmøde

Den almene Boligorganisation

Fremtidens almene Boliger

Fredag den 12. februar 2021 kl. 13.00

Mødet blev afholdt som videomøde

Deltagere

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

- Trine Bjørnsholm, administrator, advokatfirmaet Bjørnsholm
- Michael Grand, revisor Grant Thornton
- Kristian Busk Sørensen, bestyrelsesmedlem i organisationsbestyrelsen og bestyrelsesmedlem i Ryetbo afdelingsbestyrelse samt forretningsfører for Boligselskabet

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Boligorganisationens fremtid
4. Status på byggesager
5. Erfaringer med ældreregnede boliger i forbindelse med plejehjem
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Effektivitet
9. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

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

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet oplyste, at der har været en del arbejde forbundet med at få afsluttet de to byggesager, men at det skrider fremad.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, hvordan Frembo igennem ca. 60 år har forestået stiftelse af en række plejehjem og kollektiver som selvejende institutioner, men at man havde en tanke om at flytte alle de selvejende institutioner ind under den nystiftede almene boligorganisation "Den almene

Boligorganisation "Fremtidens almene Boliger", hvilket også er sket for Adelaides vedkommende, men foreløbig ikke for andre af de selvejende institutioner. To nybyggede afdelinger er også opført under den almene boligorganisation.

Boligselskabet oplever imidlertid en række udfordringer med den valgte struktur, blandt andet med at skaffe medlemmer til afdelingsbestyrelser samt repræsentanter i boligorganisationens bestyrelse og repræsentantskab fra de afdelinger, som består af ældreboliger (plejeboliger).

Kommunen forklarede, at beboerne har ret til at etablere en afdelingsbestyrelse, men at der ikke i loven er noget krav om etablering af en afdelingsbestyrelse, hvis der ikke er tilslutning hertil fra beboerne. I så fald overtager organisationsbestyrelsen afdelingsbestyrelsens opgaver.

I forhold til at undgå en skævvridning af medlemmerne af organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet drøftedes mulighederne for at lade andre end beboere være medlem heraf, f.eks. pårørende, forstandere eller andre ansatte på plejehjemmene eller repræsentanter udpeget af kommunerne.

Mulighederne for omdannelse eller frasalg af de enkelte afdelinger blev drøftet.

Kommunen redegjorde for ejerforhold og struktur i kommunens øvrige boligorganisationer og plejeboliger.

Boligselskabet vil internt søge afklaring af ønskerne for Boligselskabets fremtid.

Punkt 3. Boligorganisationens fremtid

Emnet blev drøftet under punkt 2 ovenfor.

Punkt 4. Status på byggesager

Boligselskabet redegjorde for, at begge byggerier er afleveret og ibrugtaget, men der mangler godkendelse af skema C (byggeregnskabet).

I afdeling Hellebo Park verserer forhandlinger med entreprenøren om udbedring af en række mangler, særligt omkring vand/fugt i etageadskillelsen. Endvidere er der en række mindre mangler rundt omkring i de enkelte lejligheder. Udbedringen er i gang, og en del af entreprisensummen er tilbageholdt til dækning af udgifter til udbedring af mangler.

Byggerierne er opført indenfor rammebeløbene og alle væsentlige ændringer af projektet som følge af nødvendige besparelser blev gennemført inden byggeriets påbegyndelse.

Punkt 5. Erfaringer med ældreregnede boliger i forbindelse med plejehjem

Emnet blev drøftet ovenfor under punkt 2.

Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage, hvis der opstår yderligere spørgsmål.

Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligorganisationen og oplysningsskemaerne for de 3 afdelinger.

Af styringsrapporten fremgår administrationsomkostninger som er væsentligt højere end bechmark. Årsagerne hertil, herunder hvordan udgifterne er opgjort og betydningen af, at to af afdelingsregnskaberne ikke er aflagt for en 12 måneders periode, drøftedes. Boligselskabet oplyste supplerende, at administrationsomkostningerne kan være lidt højere for plejeboliger, hvor der er hyppige udskiftninger i de enkelte lejemål, men at Boligselskabet stiler mod administrationsomkostninger på ca. 4.000 kr. pr. lejemål, dvs. på niveau med benchmark.

Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationen og afdelingernes regnskaber for 2019 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til konto 512 "forretningsførelse" i boligorganisationens regnskab. Boligselskabet oplyste, at årsagen til den store afvigelse mellem budgettet og det realiserede forbrug skyldes, at der ved budgetlægningen ikke er taget højde for udgifter til de to byggesager. Udgifterne hertil er under konto 605 opkrævet hos afdelingerne.

Kommunen spurgte endvidere ind til konto 513 "kontorholdsudgifter", som også har været drøftet på et organisationsbestyrelsesmøde. Boligselskabet oplyste, at udgifterne er fordelt som i referatet fra organisationsbestyrelsesmødet. Arbejdsstationer omfatter leje af kontorpladser til ansatte i Boligselskabet, men at posten ikke forventes at gå igen i kommende regnskaber. Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse for hvilke reguleringer der er foretaget for tidligere år.

Kommunen spurgte endvidere ind til de faste udgifter for afdelingerne, som særligt for Adelaide svinger meget i forhold til de budgetterede udgifter. Boligselskabet oplyste, at de ved fastsættelsen af de enkelte budgetposter i højere grad vil bestræbe sig på at ramme de enkelte poster korrekt og ikke kun stille sig tilfredse med, at det samlede budget overholdes. Supplerende oplyste Boligselskabet, at udgifterne fordeles mellem boligafdelingen og servicearealer efter fastsat fordelingsnøgle, og at Boligselskabet fremadrettet vil indregne yderligere vedligeholdelsesudgifter i budgetterne. I 2021 er der gennemført lejestigninger på 3 % for Adelaide og 5 % Hellebo Park.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til regnskabet i Adelaides serviceafdeling, som har udvist et betydeligt underskud. Boligselskabet oplyste, at der tidligere år er akkumuleret et overskud, som skal afvikles, og at der efter underskuddet i 2019-regnskabet forsat er et tidligere overskud, der skal afvikles. Omkring årsagen til underskuddet i 2019-regnskabet oplyste Boligselskabet, at der med den nye forstander på plejehjemmet har været en række drøftelser omkring fordelingen af en række udgifter, som har medført ændringer i fordelingen af udgifterne mellem boliger og servicearealer.

Punkt 8. Effektiviseringer

Kommunen indledte med at konstatere, at Boligselskabet i styringsrapporten er målt til en effektivitet på 42,6 %, hvilket ligger meget under både det regionale og kommunale gennemsnit. Kommunen konstaterede dog samtidig, at Boligselskabets effektivitet sidste år var målt til 72,3 %.

Hverken Boligselskabet eller Kommunen er bekendt med, hvordan effektiviteten opgøres, herunder om årsagen skal findes i, at to af Boligselskabets afdelinger er nye i drift, og derfor ikke tidligere har afholdt driftsudgifter. Det blev aftalt, at Boligselskabet kontakter Landsbyggefondens for en afklaring af, hvordan effektivitet opgøres og årsagen til det store fald i forhold til 2018.

Punkt 9. Eventuelt

Ingen af parterne har yderligere emner at drøfte.