

Referat – styringsdialogmøde

Den almene Boligorganisation

Fremtidens almene Boliger

Torsdag den 2. oktober 2025, kl. 14.00

Deltagere

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

- Pal Jauernik, formand for organisationsbestyrelsen
- Søren Kuskner, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Trine Bjørnsholm, Bjørnsholm

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Gennemgang af styringsrapport
3. Gennemgang af regnskaber
4. Effektivitet
5. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Gennemgang af styringsrapport og oplysningsskemaer

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

Boligselskabet oplyste, at afslutningen af byggregnskabet for afdeling Ryetbo resulterede i et større overskud, som Furesø Kommune dengang bestemte skulle tilbagebetales til beboerne i stedet for at overføres til afdelingens henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse, da afdelingen var ny. Det medfører fra 2026, at der er behov for store huslejestigninger for at kunne dække afdelingens andel af vedligeholdelse i ejerforeningen.

Status på den negative egenkapital og afviklingen af boligselskabets eksterne lån blev drøftet.

Boligselskabet oplyste, at den negative egenkapital fortsat forventes afviklet i løbet af 2025 og samtidig at hele lånet forventes indfriet i løbet af 2025, hvilket også vil medføre, at renteudgifterne på lånet forsvinder, hvorefter afdelingernes administrationsbidrag på konto 601 reduceres.

Herefter drøftedes Boligselskabets administrationsbidrag, som Kommunen pointerede igen i år er markeret rødt og igen i år er steget i forhold til sidste år, selvom forretningsføreren er fratrådt i løbet af 2024.

Forskellene mellem Boligselskabets administrationsudgifter og afdelingernes administrationsbidrag drøftedes. Boligselskabet oplyste, at afdelingernes administrationsbidrag opgøres som en procentdel af de faktiske udgifter på en række poster. Fordelingen er baseret på antal enheder for afdelingen. Serviceafdelingernes andel baseres på antal lejemålsenheder og boligafdelingerne på antal lejemål.

Boligselskabet oplyste, at der i afdeling Adelaide og Ryetbo er stor beboerudskiftning som følge af, at det er plejeboliger, og at der er meget arbejde forbundet med de mange genudlejninger, hvor administrationen blandt meget andet er nødsaget til at hjælpe beboerne med at søge indskudslån. Nye beboere får ikke lov at flytte ind, før der foreligger en underskrevet lejekontrakt og indskud er betalt. Nogle gange afventer man udpegelse af en værge, før lejekontrakten kan underskrives. Man forsøger så vidt muligt at undgå tomgangsleje, selvom denne er dækket af kommunerne, idet forstandernes budget er baseret på fuld belægning, hvorfor det er upopulært, hvis de får reduceret deres budget som følge af tomgangslejemål.

Det drøftedes kort, om der var mulighed for fremadrettet ikke at udføre disse opgaver.

Forventningerne til de kommende års administrationsbidrag blev ligeledes drøftet. Siden regnskabsaflæggelsen, har budgetforudsætningerne for 2025 ændret sig, hvorfor Boligselskabet pt. forventer et fald i 2025, men at udgifterne herefter på ny vil stige i 2026 i forhold til 2025.

Boligselskabet oplyste, at kun hvis nogle af de nuværende arbejdsopgaver bortfalder, vil administrationsudgifterne kunne nedbringes.

Kommunen indskærpede imidlertid, at administrationsbidraget skal nedbringes, og at det er en bunden opgave for bestyrelsen at arbejde intensivt herfor, så udviklingen med årlige stigninger i administrationsbidraget kan vendes og man kan se en positiv udvikling i størrelsen af administrationsbidraget. Det indskærpedes samtidig at arbejdet med at reducere administrationsbidraget er nødt til at fokusere på flere indsatser af gangen. En mulighed er at gennemføre en konkurrenceudsættelse af administrationen.

Supplerende spurgte Kommune ind til den del af forretningsførelsen, som er henført til regnskabsassistance. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse herfor.

Afslutningsvis spurgte Kommunen ind til den del af forretningsførelsen, som vedrører serviceafdelingerne, og hvor udgifterne ifølge specifikationen i revisionsprotokollatet er steget med ca. 20 % i forhold til 2023, mens udgifterne i de øvrige afdelinger alene er steget med ca. 7 %. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse herfor.

Punkt 3. Gennemgang af regnskaber

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 3 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen gentog spørgsmålet fra sidste års møde om størrelsen af henlæggelserne i afdeling Adelaide, serviceafdeling, som væsentligt overstiger henlæggelserne i boligafdelingen på trods af, at boligafdelingen arealmæssigt er langt større end serviceafdelingen.

Boligselskabet oplyste, at der i vidt omfang er tale om henlæggelser oparbejdet før omdannelsen fra en selvejende almen ældreboliginstitution til et alment boligselskab i 2015. Serviceafdelingen henlægger dog stadig på lige fod med boligafdelingen, men de to afdelinger henlægger i forskellige tempi.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at boligafdelingens henlæggelser bør øges for at have til strækkelige henlæggelser til dækning af de forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse.

Det drøftedes, at der er behov for at gennemgå ejendommens 30-årige vedligeholdelsesplan og sikre, at henlæggelserne i både service- og boligafdeling matcher de til enhver tid forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, og at der ved ændringer i vedligeholdelsesplanen, skal ske de nødvendige korrektioner i henlæggelserne, med de deraf følgende nødvendige huslejereguleringer.

Punkt 4. Effektivitet

Kommunen indledte med at konstatere, at Boligselskabets effektivitet er målt langt under gennemsnittet og lavere end sidste år. Endvidere at alle 3 afdelinger har røde tal for 3. år i træk.

Boligselskabet havde til mødet medbragt en liste over de enkelte afdelingers nøgletal i forhold til opgørelsen af effektiviteten, som blev gennemgået. Der ses en væsentlig effektivitetsøgning på planlagt vedligeholdelse i afdeling Ryetbo, som i øvrigt er steget i effektivitet med 6 procent.

Administrationsbidraget indgår som et af nøgletallene i forhold til opgørelsen af effektiviteten og er nærmere drøftet ovenfor. En reduktion af administrationsbidraget vil have en positiv indvirkning på effektiviteten.

Boligselskabet redegjorde for nogle af de effektiviseringstiltag, som er iværksat.

I afdeling Adelaide har man gennemført tætninger af tag, vinduer og fjernvarme samt udskiftet varmtvandsbeholder, som forventes at have en positiv effekt på energiforbruget. Afdelingen er som tidligere drøftet forelagt valget mellem at beholde den nuværende eksterne varmemester, som er en dyr løsning, eller overgå til en anden billigere løsning. Ved afstemning var der stort flertal for at bevare den nuværende løsning. Afdelingens udgifter til vedligeholdelse på konto 115 er påvirket af, at en række planlagte vedligeholdelsesopgaver ikke nåede at blive udført i 2023, og derfor måtte betales over konto 115 i stedet for over konto 116, hvor de kan dækkes af henlæggelser. Boligselskabet har i den forbindelse strammet op på procedurerne ifht. at sikre, at få arbejder udført som planlagt vedligeholdelse.

I afdeling Ryetbo er man lykkedes med i vidt omfang at få gennemført vedligeholdelsesarbejder som planlagt vedligeholdelse over konto 116, og dermed få dækket udgifterne over de opsparede henlæggelser. Afdelingen overvejer at få installeret individuelle målere til el og varme, idet det dog drøftedes, at installation af individuelle målere ikke i sig selv reducerer forbruget på de meget store fællesarealer, som afdelingen råder over. Afdelingen undersøger mulighederne for at få installeret solceller, herunder hvornår reglerne herfor forventes at gøre installationen rentabel.

I afdeling Dalen har man fået tilpasset solcelleanlægget, så det nu fungerer optimalt og kan dække hele afdelingens elforbrug om dagen på fællesarealerne. Afdelingen har svært ved at planlægge udgifter til håndteringen af de mange vandskader, hvor udgifterne til udbedring derfor må afholdes over konto 115.

Generelt har man i Boligselskabet skærpet budgetopfølgningen, som nu sker minimum hvert kvartal og i afdeling Dalen oftere. Man holder skarpt øje med om den planlagte vedligeholdelse udføres i det planlagte år, om det sker til den forventede pris, og om der kommer ekstraordinære udgifter.

Kommunen sluttede af med at påpege, at det også er en bunden opgave for Boligselskabet at arbejde for en forbedring af effektiviteten, herunder også ved indsatser på andre parametre, end kun

administrationsbidraget. Det blev aftalt, at Boligselskabets bestyrelse skal drøfte og fastsætte nogle måltal for Boligselskabet.

Punkt 5. Eventuelt

Kommunen spurgte ind til status på problemerne med vandskader i afdeling Dalen. Boligselskabet oplyste, at problemerne med vand fra byggeperioden i etageadskillelsen som tidligere oplyst vurderes at være løst. Man har også i 2025 problemer med vandindtrængning. Afdelingen har fået udført en række arbejder mhp. tætning af tag og fuger ved vinduer. Man har startet med de boliger, som er mest udsatte i forhold til slagregn, og man har over sommeren og starten af efteråret ikke konstateret nye vandindtrængninger. Tilsvarende tætningsarbejder vil også blive udført i de resterende boliger.

Supplerende oplyste Boligselskabet, at Byggeskadefonden har afvist at dække, fordi Boligselskabet har indgået forlig med entreprenøren på byggeriet.

Boligselskabet oplyste, at BL har forespurgt Boligselskabet, om de vil rykke fra nuværende kreds 9 (Sydsjælland) til kreds 2 (Nordsjælland), og spurgte til Kommunens kendskab hertil. Kommunen oplyste, at denne ikke er bekendt med en sådan omorganisering af BLs kredse, men at man ikke har bemærkninger til en eventuel flytning.

Afslutningsvis blev det aftalt, at Kommunen - ligesom efter sidste styringsdialogmøde - i mødereferatet skriver mødetidspunkt for næste års styringsdialogmøde.

Efter mødet: Der indkaldes til styringsdialogmøde 2026 tirsdag den 29. september 2026 kl. 14.00.

Styringsdialograpporten skal af Boligselskabet være fremsendt på almenstyringsdialog.dk senest 2 uger før mødet. Emner boligselskabet ønsker behandlet på mødet bedes ligeledes fremsendt senest 2 uger før mødet. Kommunen fremsender dagsorden ca. en uge før mødet.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.