

Referat – styringsdialogmøde Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Torsdag den 8. januar 2026, kl. 9.00

Deltagere

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

- Eigil Petersen, 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 største projekter og udfordringer
3. Henlæggelser
4. Egenkontrol og "røde trafiklys"
5. Gennemgang af styringsrapport
6. Gennemgang af regnskaber
7. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets største projekter og udfordringer

Boligselskabet redegjorde for status på den kommende vinduesudskiftning i afdeling 1, hvor der udestår endelig afklaring omkring den samlede pris efter nogle projektilpasninger samt en godkendelse af låneoptagelse til finansiering af arbejderne. Behovet for at optage lån til finansiering af arbejderne fremfor finansiering over henlæggelser blev drøftet. Der henvises til punkt 3 nedenfor.

Boligselskabet redegjorde for, at der i afdeling 1 er problemer med nogle altaner, som efter en udskiftning for år tilbage oplever utætheder mellem altan og murværk, som medfører vandindtrængning. De akutte skader er udbedret, og afdelingsbestyrelsen skal drøfte håndtering af de øvrige altaner.



I afdeling 1 opleves i øjeblikket problemer med bankende rør, og man er i gang med at afdække årsagen hertil, og dermed få løst problemerne.

Boligselskabet berettede, at taget i afdeling 1 forventes at skulle udskiftes indenfor 5-10 år, og at man i afdelingen er i gang med at afklare, om der i samme forbindelse skal iværksættes nogle følgearbejder, f.eks. udskiftning af faldstammer.

Kommunen spurgte ind til finansieringen af en kommende tagudskiftning og behovet for allerede nu at henlægge midler til dækning af den del af udgifterne, som må anses for vedligeholdelse, blev drøftet og der henvises til punkt 3 nedenfor.

Boligselskabet redegjorde herefter for status på den kommende tagudskiftning i afdeling 2, hvor der udestår afklaring omkring hvorvidt vinduernes størrelse skal ændres i forbindelse med tagudskiftningen, hvilket kræver særskilt godkendelse, da ejendommen er bevaringsværdig. Endvidere udestår afklaring af, hvor byggeplads skal etableres og hvordan parkeringsbehovet skal løses under byggesagen. Det forventes, at taget indeholder asbest, som kræver særlig opmærksomhed og håndtering.

Endvidere udestår godkendelse af låneoptagelse til finansiering af arbejderne. Behovet for at optage lån til finansiering af arbejderne fremfor finansiering over henlæggelser blev drøftet. Der henvises til punkt 3 nedenfor.

Punkt 3. Henlæggelser

Kommunen indledte med at konstatere, at revisionsprotokollatet på trods af, at begge afdelingers henlæggelser er over benchmark, indeholder bemærkninger om, at der i begge afdelinger er budgetteret med anden kapitalfremskaffelse til dækning af udgifterne i de 30-årige vedligeholdelsesplaner, idet henlæggelserne ikke vurderes tilstrækkelige til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse på konto 116. Dette fremgår også af spørgeskemaet i Boligselskabets regnskab. Endvidere at der i begge afdelinger kun er budgetteret med en mindre stigning i henlæggelserne fra 2024 til 2025.

Kommunen gentog herefter bemærkninger fra sidste års styringsdialogmøde, hvorefter det følger af driftsbekendtgørelsens § 63, at afdelingerne skal henlægge tilstrækkelige midler til dækning af udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, og at henlæggelsernes størrelse skal fastlægges på baggrund af afdelingernes 30-årige vedligeholdelses- og fornyelsesplaner. Kommunen indskærpede, at henlæggelsernes størrelse derfor skal fastsættes på et niveau, som sikrer, at der på et hvilket som helst tidspunkt i den til enhver tid gældende 30-årige vedligeholdelsesplan er tilstrækkelige henlæggelser til at dække de i vedligeholdelsesplanen forventede udgifter. Baggrunden for reglerne, hvorefter også nuværende beboere skal være med til at betale for kommende vedligeholdelse af ejendommen drøftedes.

Kommunen henvises til Indenrigs og Boligministeriets redegørelse fra februar 2022 "Den almene boligsektors vedligeholdelse og henlæggelser" hvoraf bl.a. fremgår: *"Dette princip indebærer, at der løbende skal henlægges til vedligeholdelse, således at vedligeholdelsesudgiften forbundet med de løbende vedligeholdelsesaktiviteter i afdelingerne ikke kun betales af lejerne, som bor der på*



tidspunktet for vedligeholdelsesarbejdets udførelse , men også af tidligere lejere, som har bidraget til det løbende slid på bygningerne.”

Det er kommunens vurdering, at i hvert fald en betydelig del af den forestående vinduesudskiftning i afdeling 1 og tagudskiftning i afdeling 2 er at anses som planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, som i henhold til reglerne burde være finansieres over henlæggelser, og at behovet for i så væsentligt omfang at lånefinansiere arbejderne er udtryk for, at Boligselskabet og de to afdelinger ikke har levet op til kravet om at sikre tilstrækkelige henlæggelser.

Kommunen indskærpede herefter, at Boligselskabet skal sikre, at der fremover henlægges tilstrækkelige beløb til at kunne dække forventede udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse på konto 116, også selvom dette måtte medføre betydelige huslejestigninger. Den omstændighed, at der som følge af de forestående vindues- og tagudskiftninger i henholdsvis afdeling 1 og 2 også skal optages lån med deraf følgende huslejestigninger ændres ikke herpå. Huslejen må således fastsættes, så der er tilstrækkelige midler til at afholde alle udgifter på ejendommene, herunder både udgifter til servicering af lån og til henlæggelser til kommende 30-års vedligeholdelse og fornyelse. Der kan således ikke kompenseres for kommende udgifter til servicering af lån ved at reducere henlæggelserne, således som det synes forudsat i afdeling 2, hvor der er budgetteret med en reduktion af henlæggelserne fra 1,5 mio. i 2025 og til 0,5 mio. i 2026. Endvidere kan de kommende låneoptagelser ikke serviceres over henlagte midler.

Boligselskabet oplyste, at det er administrators vurdering, at større byggesager nogle gange bliver nødt til at blive finansieret delvist via ekstern finansiering, da det ikke vil være muligt at spare op til hele anlægsudgiften i større sager, som f.eks. en tagudskiftning. Sideløbende med dette er det dog fortsat væsentligt, at afdelingens henlæggelsesniveau løbende bliver hævet, og at der bliver henlagt til konkrete projekter og vedligeholdelse i den 30-årige plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse (PPV-plan).

I større sager reserverer administrator derfor nogle gange et større beløb i afdelings PPV-plan til medfinansiering af låneydelsen for realkreditlånet. Når projektet er udført, og lånet er optaget, vil beløbet blive fjernet fra PPV-planen, og ydelsen vil derefter optræde i regnskabet under forbedringsarbejder. Trækket på de årlige henlæggelser vil derved være mindre i årene fremover, mens afdraget på lånet, som ligger på konto 125, vil stige.

Baggrunden for, at vi kortvarigt indarbejder en låneydelse i PPV-planen, er at sikre, at der ikke disponeres over de samme midler flere gange. Vi har et ansvar for at sikre, at afdelingens huslejeniveau ikke bliver sat ned i de år, hvor tagrenoveringen pågår. Ved at reservere beløbet til den kommende låneydelse i PPV, indtil projektet er færdigt og lånet er optaget, sikrer vi, at afdelingens huslejeniveau forbliver stabilt.

Når et større byggeprojekt, som f.eks. en vinduesudskiftning, er gennemført, skal der allerede året efter sættes midler af til at udskifte vinduerne i løbet af de næste 30 år, så der også henlægges til, at de nye vinduer kan udskiftes på sigt.



Kommunen bemærkede hertil, at der ikke er noget til hindre for at lånefinansiere den del af udgifterne til større byggesager, som ikke anses for vedligeholdelse, f.eks. fordi der er tale om forbedringer, eksempelvis ekstra isolering i forbindelse med en tagudskiftning eller ekstra varme- og lydisolering i forbindelse med en vinduesudskiftning. Fordelingen af udgifterne mellem forbedringsarbejder og vedligeholdelsesarbejder må efter Kommunens opfattelse ske efter samme principper, som ved beregning af forbedringsforhøjelser i private lejemål. Kommunen fastholdt, at de udgifter der må anses som planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, skal finansieres over henlæggelser, og at henlæggelsesniveauet må fastsættes under hensyntagen hertil – uanset afdelingens størrelse, alder mv., som reglerne ikke tager højde for.

Punkt 4. Egenkontrol og "røde trafiklys"

Kommunen spurgte ind til de "røde trafiklys" som fremgår af både revisionsprotokollatet og årsberetningen.

Vedrørende henlæggelser til konto 402 istandsættelse ved fraflytning bemærkedes, at der i begge afdelinger er afholdt udgifter i regnskabsåret 2024 (og i 2023), men at der ikke budgetteres med udgifter hertil, hvorfor henlæggelsessaldoen på konto 402 kontinuerligt reduceres. Kommunen henviste til drøftelserne ovenfor omkring henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse og bemærkede, at der gælder tilsvarende pligt til at henlægge passende beløb til dækning af udgifter til istandsættelse ved fraflytning og henstillede til, at der kommer fokus herpå ved kommende budgetlægninger.

Vedrørende resultatkonti oplyste Boligselskabet, at det drejer sig om afvikling af tidligere års underskud, hvor der er uenighed i afdelingerne om, hvor hurtigt et underskud skal søges afviklet. Kommunen henviste til driftsbekendtgørelsens § 69, hvorefter indestående på en afdelings resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst 3 år, medmindre en længere afvikling er påkrævet for boligernes videreførelse. Kommunen har som udgangspunkt ikke nogen holdning til, hvorvidt en negativ resultatkonto søges afviklet over 3 år eller kortere, men det drøftedes, at en afdeling efter at have opnået et underskud udover afviklingen af dette også i øvrigt skal have fokus på, at få indtægter og udgifter til at balancere, så samme underskud ikke videreføres til kommende år.

Punkt 5. Gennemgang af styringsrapport

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

En del af styringsrapporternes oplysninger er drøftet ovenfor.

Vedrørende afdeling 2, som er registreret med 16 ældreboliger drøftedes status på omregistrering af disse til familieboliger. Sagen afventer kommunens godkendelse af den ansøgning, som Boligselskabet har indsendt, hvorefter sagen skal oversendes til Landsbyggefonden.



Punkt 6. Gennemgang af regnskaber

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

En del af regnskabernes oplysninger er drøftet ovenfor.

Punkt 7. Eventuelt

Boligselskabets redegjorde for status på sag om opkrævning af dækningsafgift, hvor Boligselskabet har haft et møde med økonomiforvaltningen. Det drøftedes, at opkrævningen af dækningsafgift hænger sammen med, at den pågældende matrikel er registreret som erhvervsejendom, og en eventuel omregistrering af ejendommen ansøges hos Plan og Byg. Endvidere at Boligselskabet sideløbende kan undersøge mulighederne for at få sammenlagt de to matrikler, så alle garager er beliggende på samme matrikel som beboelsesejendommen.

Status på Boligselskabets ansøgninger om godkendelse af låneoptagelser blev drøftet. Kommunen oplyste, at behandlingen af ansøgninger afventer besvarelse af en række spørgsmål, Kommunen har stillet tilbage i oktober 2025.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.

Det blev afslutningsvis aftalt, at Kommunen i referatet indkalder til styringsdialogmøde for 2026:

Efter mødet: Der indkaldes til styringsdialogmøde 2026 mandag den 2. november 2026 kl. 15.00. Boligselskabet skal senest 14 dage før mødet have uploadet materiale på www.almenstyringsdialog.dk.