

# Referat – styringsdialogmøde Villabyernes Boligselskab i Gentofte

Tirsdag den 22. februar 2022, kl. 12.00

Mødet blev afholdt som videomøde

## Deltagere

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

- Kim Mårtensson, formand for organisationsbestyrelsen
- Ulrik Breidahl, Boligkontoret Danmark

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

## Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Anvisning af ledige boliger til Kommunen
4. Gennemgang af styringsrapport
5. Gennemgang af regnskab
6. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne blev kort præsenteret.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for en sag, hvor det var behov for genhusning af et lejemål i forbindelse med udbedring af svamp i lejligheden. Lejemålet er beboet af mange beboere hvilket dels vanskeliggør genhusningen og dels indebærer risiko for, at problemerne med svamp kommer igen. Boligselskabet spurgte derfor ind til mulighederne for, at familien blev tilbudt en anden mere passende bolig, ligesom Boligselskabet oplyste, at man i andre kommuner lejlighedsvis har finansieret installation af mekanisk udluftning i et forsøg på at afhjælpe lignende problemer.

Kommunen viderebringer oplysningerne til boliganvisningen men oplyste samtidig, at Boligselskabet grundet tavshedspligt om enkeltpersoners forhold ikke kan forvente en konkret tilbagemelding på mulighederne for anvisning af anden bolig.

Punkt 3. Anvisning af ledige boliger til Kommunen

Kommunen indledte med at henvise til den dialog der var i forlængelse af sidste års styringsdialogmøde, hvorefter Boligselskabet pr. 1. juli 2019 overgik til nye regler for fordeling af ledige boliger mellem henholdsvis den eksterne og den interne venteliste og kommunal anvisning.

Kommunen redegjorde herefter for, at det i medfør af reglerne er hver fjerde ledige bolig, der skal anvises til kommunen, og at det efter kommunens opfattelse ikke kan ændre herpå, at reglerne for, hvordan de øvrige boliger fordeles mellem den interne og den eksterne venteliste ændres, og at kravet om hver fjerde

ledige bolig skal forstås bogstaveligt og ikke kan opfyldes alene ved at Kommunen over en periode får anvist 25 % af de ledige boliger.

Det blev aftalt, at Boligselskabet gennemgår udlejningerne frem til 1. juli 2019 for at finde ud af, hvordan rækkefølgen af fordelingen af boligerne skulle have været, hvis Boligselskabet ikke i forbindelse med overgangen til de nye ventelisteregler den 1. juli 2019 var startet forfra med at fordele de første 3 ledige boliger til ventelisten og derefter den 4. ledige bolig til Kommunen. På baggrund heraf aftales nærmere, hvordan de næste ledige boliger fordeles for at sikre at korrekt fordeling af ledige boliger.

#### Punkt 4. Gennemgang af styringsrapport

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

Kommunen indledte med at rose Boligselskabet for det lave administrationsbidrag.

Kommunen noterede, at Boligselskabets effektivitet er steget med 1 procent i forhold til sidste år, og spurgte ind til arbejdet med de løbende effektiviseringer. Boligselskabet forklarede, at man er opmærksomme på den nye politiske aftale om effektiviseringer samt øvrige politiske krav til vedligeholdelse mv. Generelt set er det dog vanskeligt at realisere effektiviseringer i det nuværende marked, hvor priserne på håndværkere, råvarer mv. er stærkt stigende.

Boligselskabet oplyste supplerende, at Boligkontoret Danmark er i gang med at opstarte et generelt forløb om klimaoptimeringer.

Kommunen spurgte ind til, hvor langt Boligselskabet er med overgangen til 30-årige vedligeholdelsesplaner og ekstern granskning af disse. Boligselskabet oplyste, at man fortsat anvender 10-årige vedligeholdelsesplaner. Overgangen til de 30-årige vedligeholdelsesplaner er forsinket, idet det på grund af corona ikke har været muligt at få adgang til de lejemaal. Den eksterne granskning af vedligeholdelsesplanerne er på vej, men er også forsinket som følge af forsinkelse hos Landsbyggefonden med de puljer, der skal medvirke til finansieringen af udgifterne hertil.

#### Punkt 5. Gennemgang af regnskab

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

Kommunen spurgte ind til henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, som i regnskabet er anført ikke at være tilstrækkelige. Boligselskabet oplyste, Boligselskabet selv vurderer, at henlæggelserne er tilstrækkelige ejendommenes alder og stand taget i betragtning. Det er korrekt, at der ikke er henlagt tilstrækkeligt til at man på nuværende tidspunkt kan finansiere hele de kommende tagudskiftninger, men dels er der ikke aktuelle planer om at igangsætte udskiftningerne og dels vil en del af disse vil også være fornyelser eller forbedringer, som ikke må finansieres af henlæggelserne men skal finansieres ved låneoptagelse.

Boligselskabet redegjorde supplerende for bemærkningerne omkring henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning, som beror på, at Boligselskabet har valgt A-ordning, hvorefter udgifterne til normal istandsættelse af lejemalet ved fraflytning overgår til Boligselskabet, som i første omgang finansierer udgifterne hertil af de henlagte midler. Der er dog fastsat grænser for, hvor store udgifter der må finansieres af henlæggelserne og eventuelt overskydende udgifter skal finansieres af midler på dispositionsfonden. Det er boligselskabets oplevelse, at de fastsatte beløbsgrænser ikke i det nuværende marked er tilstrækkelige til at dække udgifterne til en normalistandsættelse.

Oprettet af: Christina Frederiksen (CSF)

Sagsnr: EMN-2022-01882

Afdeling: Jura

Dato: 31. marts 2022

Side 2 af 3

Kommunen spurgte ind til udgiften til renter af gæld til boligorganisationen i regnskabet for afdeling 2. Boligselskabet oplyste, at der er tale om negativt afkast af afdelingens investerede midler, og at der således ikke er tale om nogen gæld til boligorganisationen, men alene er udtryk for, at det er afdelingen og ikke boligorganisation der skal afholde udgifter til at dække tab på investeringer. Samtidig bemærkede Boligselskabet, at det opgjorde tab og deraf følgende udgift er udtryk for et øjebliksbillede pr. 31. december, og at tabet ikke nødvendigvis realiseres.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets arbejde med målsætninger, som også er omtalt i årsberetningen. Boligselskabet oplyste, at man fra Boligkontoret Danmarks side har udstukket i alt 10 generelle målsætninger, som det er op til de enkelte boligselskaber at prioritere hvilke og hvordan de vil behandle. Boligselskabet har ikke i de seneste år arbejdet med disse målsætninger. Der har som følge af corona hverken i 2020 eller 2021 været afholdt fysiske møder, og arbejdet i Boligselskabet har været koncentreret om andre opgaver. Supplerende oplyste Boligselskabet, at der generelt er fokus på at begrænse udgifterne, men at arbejdet hermed også skal ske under hensyntagen til, at den daglige drift kan fungere. Eksempelvis kan det være vanskeligt overhovedet at få håndværkere til at komme og give tilbud på mindre opgaver, hvorfor de administrative byrder ved at indhente flere tilbud ikke nødvendigvis står mål med de besparelser, der kan opnås herved.

#### Punkt 6. Eventuelt

Boligselskabets kommende tagudskiftninger blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at det senest på et beboermøde i 2020 blev besluttet at rense og udføre nødvendige småreparationer på taget, i stedet for at skifte det. Boligselskabet følger dog tagets tilstand og udgifterne til reparationer mv. tæt med henblik på at vurdere, om udgifterne når et omfang, hvor det skønnes mere økonomiske forsvarligt at skifte taget. Kommunen spurgte ind til, om der er nogen større renoveringsprojekter eller andre større udgifter på vej.

Kommunen spurgte ind til, og Boligselskabet havde drøftet en mulig ommærkning af ældreboligerne og mulighederne for en ny visningsaftale. Boligselskabet oplyste, at dette endnu ikke var drøftet, men tages op ved lejlighed.

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.