

Referat – styringsdialogmøde

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte

Mandag den 7. februar 2022, kl. 14.00

Mødet blev afholdt som videomøde

Deltagere

Foreningen til opførelse af billige boliger i Gentofte (herefter "Boligselskabet") deltog:

- Lotte Juhl-Hansen, formand for organisationsbestyrelsen
- Winnie Bretvold, næstformand for organisationsbestyrelsen
- Camilla Jensen, bestyrelseskonsulent DAB
- Lars Østergaard, afdelingschef DAB

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af regnskab
5. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet indledte med at redegøre for, at man var meget tæt på at nå målsætningen om besparelser på 8,2 % i perioden 2014-2020. Man arbejder fra DABs side på at identificere yderligere besparelser, som kan realiseres i perioden 2020-2026, hvor der er meldt en målsætning ud på 8,2 % besparelser.

Boligselskabet redegjorde herefter for, at der ikke i afdelingen opleves nogen store udfordringer. Der er en god beboersammensætning og den daglige drift og samarbejdet med ejendomskontoret forløber fint. Der opleves udfordringer med salg af narkotika i eller omkring afdelingen, men boligselskabet er i god dialog med politiet, de boligsociale medarbejdere og SSP herom.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for Boligselskabet og oplysningskemaet for afdeling I.

Kommunen indledte med at rose Boligselskabet for det lave administrationsbidrag.

Kommunen spurgte ind til arbejdskapitalen, som er betydeligt over benchmark og højere end sidste år. Boligselskabet forklarede, at man i 2021 har afsluttet nogle store renoveringsarbejder, som delvist er finansieret af arbejdskapitalen. Der er også udsigt til andre renoveringsopgaver i de kommende år, som arbejdskapitalen kan anvendes til finansiering af, bl.a. kommende tagudskiftninger.

Kommunen spurgte endvidere ind til midlerne på dispositionsfonden, som også er betydeligt over benchmark og højere end sidste år. Boligselskabet forklarede, at man som et lille selskab er ekstra sårbare overfor uforudsete udgifter, og at man derfor gerne vil have mulighed for at kunne finansiere uforudsete arbejder uden gennemførelse af store lejestigninger. Boligselskabet redegjorde samtidig for, at renoveringsprojekter sædvanligvis finansieres over midler på trækningretten, inden man evt. tager af midler fra dispositionsfonden, men at man vil have fokus på om det tillige er muligt at anvende midler fra dispositionsfonden og dermed også minimere behovet for ekstern lånefinansiering og huslejestigninger.

Kommunen bemærkede, at der i oplysningskemaet for afdeling I henvises til 10-års vedligeholdelsesplan og overgangen til 30-årige vedligeholdelsesplaner blev drøftet. Boligselskabet påpegede, at man, særligt efter de seneste store renoveringer med bl.a. udskiftning af vinduer, oplever velvedligeholdte ejendomme. Overgangen til 30-årige vedligeholdelsesplaner og krav om ekstern granskning af disse vil dog øge behovet for opsparring af midler til gennemførelse af arbejder, og Boligselskabet påpegede, at midlerne på dispositionsfonden i den forbindelse kan modvirke store lejestigninger.

Punkt 4. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og afdeling I med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Revisors bemærkning om enefuldmagter til bankkonto, som har været benyttet til betaling af ventelistegebyrer, blev drøftet. Boligselskabet oplyste, at administrationen af ventelisten er overgået til DAB, og Boligselskabet vil undersøge, om der fortsat står penge på den omhandlede bankkonto.

Punkt 5. Eventuelt

Kommunen redegjorde for, at man igen i 2022 vil forsøge at afholde fælles dialogmøde med boligselskaberne i kommunen.

Boligselskabets tidligere ansøgning om etablering af altaner og kommunens afslag herpå blev drøftet. Boligselskabet mener, at etablering af altaner kan medvirke til at tiltrække ressourcestærke beboere, og Boligselskabet vil overveje, om man vil søge på ny, evt. i forbindelse med kommende tagudskiftninger eller andre projekter, som det kan være en fordel at gennemføre samtidig, og om projektet eventuelt skal tilrettes, så lejestigningerne på de mindre og billige lejligheder begrænses. Mulighederne at sikre en bred opbakning til projekter i afdelingen samt mulighederne for samtidig indgåelse af en udlejningsaftale med Kommunen blev drøftet.

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.