

# Referat – styringsdialogmøde

## Den almene Boligorganisation

### Fremtidens almene Boliger

Tirsdag den 18. januar 2022, kl. 10.00

Mødet blev afholdt som videomøde

#### Deltagere

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

- Trine Bjørnsholm, Bjørnsholm, ansvarlig for afdeling Ryetbo og Adelaide
- Mette Wraae Søderberg, Bjørnsholm, ansvarlig for afdeling Hellebo Park/Dalen
- Kristian Busk Sørensen, Bjørnsholm, forretningsfører for Boligselskabet,

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

#### Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Boligselskabets udfordringer
3. Boligselskabets organisering og fremtid
4. Status på byggesager
5. Indberetning fra Helsingør Kommune
6. Gennemgang af styringsrapport
7. Gennemgang af regnskab
8. Eventuelt

#### Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

#### Punkt 2. Boligselskabets udfordringer

Boligselskabet redegjorde for, at byggesagen i afdeling Ryetbo efter et længere forløb endelig er afsluttet med kommunens godkendelse af skema C i december 2021, hvor også arealproblemerne i form af fordelingen mellem beboelse og servicearealer også er løst. Der udestår fortsat valg af en afdelingsbestyrelse.

Boligselskabet redegjorde endvidere for, hvordan der fortsat udestår løsning af en række problemstillinger i afdeling Hellebo Park/Dalen, hvor der verserer en voldgiftssag med entreprenøren vedrørende en række ekstrakrav rejst af entreprenøren, der er konstateret en række byggeskader, der er anmeldt til Byggeskadefonden og der er uoverensstemmelser mellem det støttede antal kvm og det antal kvm der er

opført. Endvidere arbejdes på afstemning af forventninger mellem afdelingen og afdelingsbestyrelsen og Bjørnsholm.

Endvidere henviste Boligselskabet til sidste års drøftelser omkring udfordringerne ved at drive et boligselskab, der både indeholder familieboliger og ældreboliger (plejeboliger), idet det er svært at rekruttere medlemmer til organisationsbestyrelsen fra afdelingerne med ældreboliger (plejeboliger). Der arbejdes på at finde beboere, der er interesserede i at påtage sig opgaven og på at få ændret Boligselskabets vedtægter, således at antallet af bestyrelsesmedlemmer reduceres.

*Efter mødet: Boligselskabet oplyser, at der på repræsentantskabsmødet den 31. januar 2022 er indvalgt 2 beboere, fra hhv. afdeling Dalen og afdeling Adelaide II i organisationsbestyrelsen. Der søges fortsat en kandidat fra afdeling Ryetbo IV, så alle tre afdelinger er repræsenterede.*

### Punkt 3 Boligselskabets organisering og fremtid

Boligselskabet redegjorde for organiseringen af Boligselskabet, herunder antal medlemmer af bestyrelserne og rekrutteringen til disse.

Boligselskabet redegjorde for, at det endnu ikke er afklaret, om afdeling Ryetbo skal lægges sammen med de andre Ryetbo-afdelinger, som ikke på nuværende tidspunkt er afdelinger under Boligselskabet.

### Punkt 4. Status på byggesager

#### Ryetbo

Emnet er drøftet ovenfor under punkt 2 og byggesagen er nu endelig afsluttet.

#### Hellebo Park/Dalen

Der verserer fortsat tvist med entreprenøren vedrørende en lang række ekstrakrav, som denne har rejst, idet entreprenøren mener, at disse ikke var indeholdt i totalentreprisen. Boligselskabet mener derimod, at arbejderne var indeholdt heri. Der verserede i en længere periode forhandlinger omkring de rejste krav, men disse er brudt sammen og sagen verserer i Voldgiftsnævnet, hvor der afventes afholdelse syn og skøn.

Sideløbende hermed har Boligselskab anmeldt en række skader til Byggeskadefonden, som forventes at træffe afgørelse i løbet af 2022.

Endelig udestår afklaring af arealproblemer, idet der muligvis er opført færre kvm., end hvad der er modtaget støtte til, og idet der er usikkerhed om, hvorvidt de opførte kvm. er fordelt mellem de enkelte lejemaal. Boligselskabet oplyser at være i dialog med Landsbyggefonden om en løsning på problemet, men at Landsbyggefondens stillingtagen først kan foreligge, når byggesagen er afsluttet med Helsingør Kommunes godkendelse af skema C.

### Punkt 5. Indberetning fra Helsingør Kommune

Kommunen indledte med at fortælle, at der er modtaget en indberetning fra Helsingør Kommune, som dels vedrører afdelingen Dalen/Hellebo Park, som er beliggende i Helsingør Kommune og dels vedrører boligselskabet som helhed i form af boligselskabets vedtægter.

Problemerne i afdeling Dalen/Hellebo Park og de initiativer der er iværksat i anledning heraf blev drøftet. Det blev aftalt, at Kommunen kontakter Helsingør Kommune med henblik på afstemning af, hvilken kommune der følger op i forhold til den henvendelse, som afdelingsbestyrelsen har rettet til Helsingør Kommune.

Vedrørende boligselskabets vedtægter oplyste Boligselskabet, at det er korrekt, at vedtægterne ikke er tilrettet i henhold til de seneste ændringer i normalvedtægten. Boligselskabet oplyste, at nye vedtægter skal behandles på et repræsentantskabsmøde senere på måneden. Kommunen bad om at få tilsendt de nye vedtægter, så snart de er vedtaget og at vedtægterne tillige bedes fremsendt i wordformat med henblik på offentliggørelse, herunder i tilgængelighedsversion på kommunens hjemmeside sammen med de øvrige almene boligselskabers vedtægter.

Boligselskabet oplyste endvidere, at man, hvor vedtægterne er i strid med normalvedtægten, driftes i henhold til normalvedtægten, og at man ikke er enig i afdelingsbestyrelsen i Dalen/Hellebo Parks opfattelse af, at Boligselskabet ikke har nogen gyldige vedtægter, idet normalvedtægten træder i kraft, hvor de af Boligselskabet vedtagne vedtægter måtte være ugyldige.

*Efter mødet: Boligselskabet oplyser, at nye vedtægter er vedtaget på et repræsentantskabsmøde den 31. januar 2022.*

## Punkt 6. Gennemgang af styringsrapport

Kommune og Boligselskabet gennemgik sammen styringsrapporten for boligselskabet og oplysningsskemaerne for de 3 afdelinger.

Kommunen spurgte ind til Boligselskabets administrationsbidrag, som trods et fald siden sidste år fortsat ligger betydeligt over benchmark. Boligselskabet oplyste, at administrationsbidraget inkluderer løn til forretningsføreren, men at dette fra 2021 vil køre over lønnen, hvorefter udgiften forventes reduceret. Boligselskabet arbejder fortsat på at nedbringe administrationsbidraget til ca. 4.000 kr. pr. lejemålsenhed.

Adspurgt til deltagelse af beboere på styringsdialogmøderne oplyste Boligselskabet, at organisationsbestyrelsen er inviteret til at deltage og også de kommende år vil blive inviteret.

## Punkt 7. Gennemgang af regnskab

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen boligorganisationens og afdelingernes regnskaber for 2020 med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning.

Kommunen spurgte ind til, om Landbyggefondens henvendelse af 15. december vedrørende gennemgang af Boligselskabets regnskab var besvaret. Boligselskabet oplyste, at henvendelsen endnu ikke var besvaret, men at det ville ske snarest, og at kopi af svaret vil blive fremsendt til Kommunen.

*Efter mødet: Boligselskabet har fremsendt kopi af besvarelsen af Landsbyggefondens henvendelse og Landbyggefondens svar herpå, hvoraf det fremgår, at Landsbyggefondens ikke har yderligere bemærkninger og anser regnskabsgennemgangen for afsluttet.*

Kommunen spurgte ind til, at Boligselskabets indtægter fra administrationsbidrag er lavere end budgetteret. Boligselskabet oplyste, at det er administrationsbidraget fra egne afdelinger, hvor der i budgettet er afsat penge til uforudsete omkostninger, som der ikke har været brug for at trække på.

Kommunen spurgte endvidere ind til Boligselskabets tilgodehavende hos afdelinger, som er opgjort til ca. 7,4 mio. kr. Kommunen efterspurgte en opgørelse af, hvordan beløbet var sammensat mellem de enkelte afdelinger og en redegørelse for, hvad der er baggrunden for de enkelte krav, herunder årsagen til stigningen fra sidste års regnskab, hvor det samlede tilgodehavende hos afdelinger udgjorde ca. 380.000 kr. Det blev aftalt, at Boligselskabet eftersender en redegørelse.

Kommunen spurgte endvidere ind til Boligselskabets gæld til afdelinger, som er opgjort til ca. 753.000 kr., som ikke kan genfindes i afdelingernes regnskaber. Kommunen efterspurgte en opgørelse af, hvordan beløbet er sammensat mellem de enkelte afdelinger og en redegørelse for, hvad der er baggrunden for de enkelte krav, herunder årsagen til faldet fra sidste års regnskab, hvor den samlede gæld til afdelingerne udgjorde ca. 2,4 mio. kr. Det blev aftalt, at Boligselskabet eftersender en redegørelse.

Videre spurgte Kommunen ind til nettokapitaludgifterne i afdeling Dalen/Hellebo Parks regnskab, som er væsentligt under budget. Boligselskabet oplyste, at man havde forventet at omlægge byggelån til realkreditlån tidligere end sket, og at udgifterne til realkreditlånet er væsentligt højere, end udgifterne til byggelånet, hvilket er årsagen til den store afvigelse.

Endvidere spurgte Kommunen ind til lejeindtægter i afdeling Dalen/Hellebo Parks regnskab, der er opgjort til ca. 3,86 mio. kr. mod budget på 4,27 mio. kr. Boligselskabet oplyste, at det dels skyldes tomgangsleje pga. vandskader og dels skyldes de problemer med opgørelse af arealer, som medfører, at der ikke er oparbejde leje for nogle kvm.

## Punkt 8. Eventuelt

Ingen af parterne havde yderligere emner der ønskedes drøftet.