

Referat – styringsdialogmøde

Den almene Boligorganisation

Fremtidens almene Boliger

Onsdag den 1. november 2023, kl. 9.00

Deltagere

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

- Michael Flindt, næstformand for organisationsbestyrelsen og formand i afdelingsbestyrelsen Dalen
- Jens Winter Andersen, medlem af organisationsbestyrelsen
- Kristian Busk Sørensen, forretningsfører
- Trine Bjørnsholm, Bjørnsholm

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen") deltog:

- Christina Frederiksen, souschef JURA (referent)

Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Status på organisering og besættelse af poster i repræsentantskab og bestyrelser
3. Gennemgang af styringsrapport og oplysningsskemaer
4. Gennemgang af regnskaber
5. Landsbyggefondens regnskabsgennemgang og status på opfølgning på de påpegede forhold
6. Status på effektivitet og udgifter til administration/forretningsførelse
7. Status for lejekontrakt for servicearealer på Adelaide
8. Eventuelt

Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen og mødedeltagerne præsenterede kort sig selv.

Punkt 2. Status på organisering og besættelse af poster i repræsentantskab og bestyrelser

Boligselskabet redegjorde for, at repræsentantskabet – udover organisationsbestyrelsen, som er fødte medlemmer - omfatter Sonny Valin (beboer og valgt af afdeling Adelaide) og Søren Busk (beboer og valgt af afdeling Dalen og har erstattet Michael Flindt som beboerrepræsentant). Der er pt. en vakant plads forbeholdt en af afdeling Ryetbo valgt beboerrepræsentant. Forstanderen på Ryetbo er sygemeldt, og man afventer hendes raskmelding mhp. drøftelser af, om der kunne være nogle beboere på Ryetbo, som er interesseret i at stille op til valg.

Organisationsbestyrelsen består af Pal Jurnik (formand og udpeget af Frembo, Micael Flindt (næstformand og beboervalgt i afdeling Dalen), Jens Winter Andersen (udpeget af Frembo) og Bjarne Jensen (beboervalg i afdeling Adelaide). Der er pt. en vakant plads forbeholdt en beboerrepræsentant valgt i afdeling Ryetbo. Ligesom med den vakante plads i repræsentantskabet afventes forstanderens raskmelding inden man drøfter, om der kunne være beboere på Ryetbo, som er interesseret i at stille op til valg.

Der er valgt afdelingsbestyrelser i afdeling Dalen og afdeling Adelaide, men der er pt. ingen afdelingsbestyrelse i afdeling Ryetbo.

Boligselskabet redegjorde for, at man er i dialog med Furesø Kommune om mulighederne for en sammenlægning af de forskellige Ryetbo enheder, idet de forskellige organisationsformer og ejerforhold, hvor nogle boliger er ejet af Boligselskabet, mens andre er ejet af selvejende almene boligorganisationer, på flere punkter er uhensigtsmæssigt. Bl.a. udarbejdes der mange separate regnskaber, og hver enhed har egen bestyrelse og administration. Endvidere er det uigennemskueligt for beboerne, at de ikke betaler samme leje for lejemål, som ellers synes identiske for beboerne.

Boligselskabet understregede, at der ikke er truffet nogen beslutninger endnu, og at det også er uafklaret, om en evt. sammenlægning sker under Boligselskabet eller om afdeling Ryetbo fusionerer ud af Boligselskabet.

Kommunen oplyste, at denne ikke foretager sig noget uden en konkret henvendelse.

Afslutningsvis oplyste Boligselskabet, at man fortsat både har Bjørnsholm som administrationsselskab og en separat forretningsfører, idet byggeregnskabet for afdeling Dalen endnu ikke er godkendt, hvorfor drøftelserne om den fremtidige organisering er udskudt til foråret 2024.

Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport og oplysningsskemaer

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

Adspurgt herom oplyste Boligselskabet, at de udfærdigelser af nye vedtægter, forretningsorden og politikker, som er nævnt i styringsrapporten, alle er vedtaget efter gældende regler og sikrer, at Boligselskabet er compliant ifht. gældende regler og anbefalinger fra f.eks. BL og Landsbyggefonden.

Kommunen spurgte ind til ændringerne i arbejdskapitalen, som er gået fra negativ med ca. 22.000 pr. lejemålsenhed i 2021 til i 2022 at være negativ med ca. 8.700 kr. pr. lejemålsenhed. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en redegørelse for årsagen til at arbejdskapitalen blev negativ i 2021, hvor forligsbeløb til entreprenøren for byggesagen i afdeling Dalen endnu ikke var betalt og udviklingen i denne i 2022, hvor lånet i Frembo til dækning af overskridelsen af rammebeløbet i afdeling Dalen endnu ikke var optaget.

Punkt 4. Gennemgang af regnskaber

Kommunen og Boligselskabet gennemgik sammen regnskaberne for boligorganisationen og de 3 afdelinger med tilhørende revisionsprotokollat og årsberetning. Kommunen kvitterede for, at der nu forelå separat og skriftlig beretning for det forgangne år.

Kommunen spurgte ind til udgifterne på konto 502 "Mødeudgifter, kontingenter mv.", som efter det på sidste års styringsdialogmøde oplyste er faste udgifter til forsikringer og kontingent til BL og Frembo, og baggrunden for, at man så budgetterer med et væsentligt lavere tal, end de faktiske udgifter. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med et præcist svar på, hvilke udgifter der er tale om, om størrelsen af disse er faste og principperne for budgetfastsættelsen af posten.

Kommunen spurgte ind til konto 512 "Personaleudgifter" og konto 512 "Forretningsførelse", og Boligselskabet oplyste, at konto 511 alene dækker over honorar til forretningsføreren, mens konto 512

både dækker over fast honorar til Bjørnsholm og ekstraordinære udgifter til regnskabsmæssig bistand bl.a. i forbindelse med voldgiftssagen og byggeregnskaber for afdeling Dalen. Det blev oplyst, at de ekstraordinære udgifter til regnskabsmæssig bistand vil fortsætte indtil byggeregnskabet for afdeling Dalen er godkendt og byggesagen dermed endeligt afsluttet.

Adspurgte til konto 513 "Kontorholdsudgifter" oplyste Boligselskabet, at den væsentligste del af udgiften er udgifter til advokat.

Kommunen spurgte ind til konto 611 "Ekstraordinære indtægter", som Landsbyggefonden i sin regnskabsgennemgang også har bedt om en specifikation af. I svaret til Landsbyggefonden er oplyst, at beløbet dækker over en garanti på 2 mio. kr. vedrørende byggeriet Dalen og en "Regulering af anskaffelsessummen byggeriet Dalen udover maksimumbeløbet". Kommunen spurgte ind til, om der var tale om den garanti fra Frembo, som var stillet overfor Helsingør Kommune forud for byggeriet af afdeling Dalen, og om posteringen var udtryk for, at garantibeløbet var frigivet og dermed udbetalt til boligorganisationen i 2022. Kommunen spurgte endvidere ind til, om reguleringen af anskaffelsessummen er indeksering af entrepriseudgifterne udover fastprisperioden, som der er søgt om i forbindelse med godkendelsen af skema C, og i så fald, hvorfor de indgår i boligorganisationens regnskab som en indtægt, når det er udgifter, som må forhøje anskaffelsessummen for afdeling Dalen og dermed skal finansieres på samme måde, som den øvrige del af anskaffelsessummen, som ligger indenfor rammebeløbet, dvs. via huslejen, grundkapitallån og beboerindskud. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en nærmere redegørelse for posten.

Kommunens spurgte ind til konto 726 "Andre tilgodehavender" på ca. 2,23 mio. kr., som Landsbyggefonden i sin regnskabsgennemgang også har bedt om en specifikation af. I svaret til Landsbyggefonden er oplyst, at beløbet dækker over et tilgodehavende hos "DSI Ryetbo, tilskud til finansiering af ejendommen Ryetbo IV" på ca. 2,15 mio. kr. og det resterende beløb er ikke specificeret yderligere. Kommunen spurgte ind til, hvem "DSI Ryetbo" er, og hvorfor man har modtaget tilskud herfra til etableringen af afdeling Ryetbo, samt hvornår tilskuddet udbetales, så det ikke længere står som et tilgodehavende. Endvidere spurgte Kommunen ind til hvem der er debitor for det øvrige tilgodehavende på ca. 79.000 kr. og hvad kravet vedrører. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en nærmere redegørelse for posten.

Der blev herefter fra Kommunens side henstillet til, at Boligselskabet tilstræber, at udgifter allerede ved afholdelsen af disse konteres og betales korrekt, herunder at udgifter, som skal deles mellem forskellige enheder eller afdelinger allerede fra betalingen fordeles mellem de forskellige enheder eller afdelinger, og at Boligselskabet ikke har store og/eller langvarige mellemregninger eller andre tilgodehavender, da der altid er en risiko forbundet med at lægge penge ud for eller have penge til gode hos andre, og at denne risiko skal minimeres af hensyn til beboerne.

Herefter spurgte Kommunen ind til, hvorfor der i afdeling Ryetbo ikke er nogen budgetposter for konto 116 "Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse", hvilket Landsbyggefonden også har bemærket i deres regnskabsgennemgang. Boligselskabet oplyste, at der laves vedligeholdelsesplaner i alle afdelinger, men at der i afdeling Ryetbo er en ejerforening, med mange forskellige medlemmer fra de andre ejendomme, som ikke er opført af Boligselskabet, og at man derfor via ejerforeningen kører et separat vedligeholdelsesprogram. Kommunen påpegede, at afdelingen andel af de fælles udgifter skal fremgå af afdelingens budget og videreføres til regnskaberne. Boligselskabet oplyste, at budgetposterne vil være at finde i regnskabet for 2023 med budgetposter for 2024.

Herefter spurgte Kommunen ind til konto 421 "Skyldige omkostninger" i afdeling Dalens regnskab. Beløbet dækker ifølge noten hovedsageligt over nedbringelse af finansiering med ca. 3,64 mio. kr. Boligselskabet oplyste, at der er tale om den samlede finansiering af afdeling Dalen, som skal nedbringes som følge af det

lavere rammebeløb, som er en konsekvens af, at der er bygget færre kvm end oplyst ved skema B, og at der derfor skal ske tilbagebetaling af både en del af realkreditlånet og grundkapitallånet, ligesom beboerne, efterhånden som de fraflytter, skal have tilbagebetalt hele deres indskud uden at den nye beboer lægger samme høje indskud.

Kommunen spurgte herefter ind til den del af posten, som ifølge noten er "Fore. Til Fremskaffelse af Boliger for Enlige og Ældre" på ca. 61.000 kr., men som sidste år udgjorde over 2 mio. kr. Det blev aftalt, at Boligselskabet vender tilbage med en nærmere redegørelse for, hvad gælden vedrører, og baggrunden for den store men ikke fuldstændige nedbringelse heraf i løbet af 2022, og det blev igen præciseret fra Kommunen, at udgifter allerede ved afholdelsen af disse konteres og betales korrekt, så der undgås store og/eller langvarige mellemregninger eller andre gældsposter.

Punkt 5. Landsbyggefondens regnskabsgennemgang og status på opretning af påpegede forhold

Enkelte punkter i Landsbyggefondens regnskabsgennemgang blev drøftet ovenfor.

Kommunen bemærkede, at denne ikke opfatter de forhold, som Boligselskabet ikke har svaret på som forhold, hvor Landsbyggefonden ikke har bedt om eller forventet en tilbagemelding, idet sådanne forhold er samlet sidst i Landsbyggefondens brev. Idet omfang Landsbyggefonden ikke rykker for svar på de sidste forhold, vil Kommunen dog ikke foretage yderligere.

Det blev herefter drøftet, at Boligselskabet allerede ved udarbejdelsen af næste regnskab retter ind ifht. Landsbyggefondens anvisninger, idet Kommunen samtidig bemærkede, at flere af de forhold, som Landsbyggefonden påpeger, også er påpeget ved tidligere års regnskabsgennemgang.

Punkt 6. Status på effektivitet og udgifter til administration/forretningsførelse

Kommunen indledte med at henvise til Boligselskabets administrationsudgifter, som er væsentligt højere end de øvrige boligselskaber i Kommunen og væsentligt højere end styringsrapportens benchmark. Det blev påpeget, at administrationsudgifterne har været høje i flere år, og jævnligt er blevet drøftet på de årlige styringsdialogmøder, men at omkostningerne trods Boligselskabets tidligere udtryk for forventninger om nedbringelse, samlet set er steget over de seneste år.

Kommunen henviste samtidig til styringsrapporten, hvor Boligselskabets effektivitet er målt til 49 % mod et gennemsnit for regionen på ca. 80 %. Kommunen bemærkede, at de lave effektivitetstal også har stået på i flere år, både for Boligselskabet som helhed og for afdeling Adelaide, som har været i almindelig drift i flere år, men i styringsrapporten er markeret som en rød afdeling i 3 år i træk. Det blev derfor påpeget, at Boligselskabet er forpligtet til at sætte ind ifht. at forbedre effektiviteten.

Adspurgt herom oplyste Kommunen, at man ikke er bekendt med, hvordan effektiviteten opgøres, men henviste til at kontakte Landsbyggefonden eller ministeriet for nærmere oplysninger herom. Kommunen gav dog udtryk for, at de høje administrationsudgifter efter kommunens opfattelse er en væsentlig årsag til de lave effektivitetsmålinger, og at der fra Kommunens side derfor er en forventning om, at Boligselskabet sætter fokus på at nedbringe disse. Det bemærkedes i den forbindelse, at administrationsomkostninger ikke er nævnt i oplysningsskemaets handleplan for afdeling Adelaide eller nævnt som et fokusområde for Boligselskabet i styringsrapporten, hvor det tværtimod er angivet, at der ikke har været nogen særlige indsatser.

Sideløbende drøftedes konstruktionen med både at have et administrationsselskab og en forretningsfører og behovet herfor, idet Kommunen udfra de modtagne kontrakter vanskeligt kan udlede forskellen på de ydelser som leveres af hhv. forretningsføreren og Bjørnsholm. Boligselskabet oplyste, at Bjørnsholm håndterer den almindelige administration, mens forretningsføreren håndterer de særlige forhold, som måtte opstå, og som Boligselskabet alternativt skulle betale en advokat for at håndtere. Størrelsen af det faste administrationsbidrag som betales for hhv. boliglejemål og servicearealer drøftedes ifht. tilgængelige erfaringstal.

Kommunen pointerede afslutningsvis, at det er op til organisationsbestyrelsen at beslutte, hvordan Boligselskabets administration skal organiseres og forhandle aftaler herom på plads, men at det vil være nødvendigt at konkurrenceudsætte opgaven, hvis ikke administrationsudgifterne nedbringes betydeligt, og at arbejdet med at få nedbragt udgifterne ikke kan afvente resultaterne for et regnskabsår, hvor der ikke har været igangværende byggesager eller andre særlige forhold, hvilket tidligst vil være regnskabsåret 2024.

Punkt 7. Status for lejekontrakt for servicearealer på Adelaide

Boligselskabet oplyste, at lejekontrakten forventes at være på plads i indeværende uge. Kommunen kvitterede herfor og pointerede, at det er vigtigt for Boligselskabet at få lejekontrakten på plads, så det juridisk grundlag for lejers fremadrettede betaling af lejen, og dermed bidrag til at finansiere driften af bygningen, er på plads, således der ikke opstår økonomiske eller likviditetsmæssige problemer i serviceafdelingen på Adelaide.

Punkt 8. Eventuelt

Kommunen påpegede, at de modtagne opgørelser over mellemregningskonto, som blev aftalt på sidste styringsdialogmøde, ikke var det Kommunen havde efterspurgt, idet man havde efterspurgt udskrifter fra de enkelte mellemregningskonti, hvor man – ligesom på et kontoudskrift fra en bank - kunne se alle bevægelser i saldoen gennem årene, og hvad bevægelserne vedrørte. Boligselskabet oplyste, at det ikke er muligt at trække sådanne udskrifter af de enkelte mellemregninger, og Kommunen frafaldt derfor anmodningen herom.

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

Efter mødet: Der indkaldes til styringsdialogmøde 2024 onsdag den 9. oktober 2024 kl. 14.00. Dagsorden følger ca. en uge før mødet. Emner boligselskabet ønsker behandlet på mødet bedes fremsendt senest 2 uger før mødet.

Ingen af parterne havde yderligere emner, der ønskedes drøftet.