

# Referat – styringsdialogmøde

## Med Boligorganisationen Lejerbo Gentofte

Fredag den 10. november 2017 kl. 10 – Udvalgsværelse 3

### Deltagere

For Boligorganisationen Lejerbo Gentofte (herefter "Boligorganisationen")

- Bent Jacobsen, formand for Boligorganisationen
- Mogens Gertz, næstformand i Boligorganisationen
- Esben Nielsen, administrator for Boligorganisationen

For Gentofte Kommune (herefter "Kommunen")

- Marianne Lincke Christensen, leder Social og Handicap Myndighed
- Christina Frederiksen, juridisk konsulent, JURA (referent)

### Dagsorden

1. Velkomst og præsentation
2. Status boligrammeaftale
3. Gennemgang af styringsrapport
4. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat
5. Ansøgning om fritagelse for betaling til dispositionsfond
6. Status på gennemførelse af renovering og ejendommens vedligeholdelsesstand generelt
7. Effektivisering jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL
8. Nybyggeri i Kommunen
9. Eventuelt

### Punkt 1. Velkomst og præsentation

Kommunen bød velkommen ved referent Christina Frederiksen, og efterfølgende præsenterede mødedeltagerne kort sig selv.

### Punkt 2. Status boligrammeaftale

Kommunen redegjorde for, at den nedsatte styregruppe havde udarbejdet udkast til en boligrammeaftale, hvor de forskellige boligorganisationer i Gentofte Kommune skulle bidrage med et antal boliger fastsat på baggrund af boligorganisationens størrelse og sædvanlige fraflytningsfrekvens i boligerne. Styregruppens udkast til en rammeaftale blev fremlagt på et møde før sommerferien, men en af de største boligorganisationer har efterfølgende meddelt, at boligorganisationens bestyrelse ikke ønskede at tiltræde aftale.

Kommunen bad Boligorganisationen overveje, om Boligorganisationen fortsat ville støtte op om en aftale, selvom ikke alle andre boligorganisationer deltog.

### **Punkt 3. Gennemgang af styringsrapport**

Kommune og Boligorganisationen gennemgik sammen styringsrapporten for Boligorganisationen og oplysningsskemaerne for afdelingen.

Kommunen noterede, at Boligorganisationen samlet set har vurderet, at Boligorganisationen i nogen grad opnår tilfredsstillende resultater og igangsætter passende initiativer til imødegåelse af udfordringer. Boligorganisationen oplyste, at der ikke er nogen konkrete problemer, men at der altid er rum for forbedringer, hvilket er baggrunden for, at der ikke er markeret i den højeste kategori.

Kommunen noterede endvidere, at Boligorganisationen ikke har angivet behov for at drøfte aftaler med kommunen.

Kommune spurgte ind til, at Boligorganisationen har angivet, at boligområdet kun i nogen grad vurderes at være socialt velfungerende. Boligorganisationen oplyste der ikke er tale om personrelaterede problemer, men at beboersammensætningen aldersmæssigt er skævt fordelt, idet der er forholdsmæssigt mange ældre beboere, som har boet i ejendommen i mange år.

Kommune noterede, at afdelingens henlæggelser var på over 130.000 pr. bolig, hvilket ligger langt over benchmark på knap 37.000 pr. bolig. Boligorganisationen oplyste, at de store henlæggelser blandt andet skyldes, at der er mange ældre beboere, som har boet i ejendommen i mange år, og at der derfor er risiko for, at der realiseres store istandsættelsesudgifter ved fraflytninger. Desuden afventer man udarbejdelse af det endelige byggeregnskab for renoveringssagen, hvor der kan opstå yderligere udgifter. Boligorganisationen tilkendegav dog samtidig, at der generelt tale om en velpolstret afdeling, hvor der ikke forventes huslejestigninger.

Endelig spurgte Kommunen ind til beboerdemokratiet, idet det bemærkedes, at der ikke var nogen afdelingsbestyrelse, at organisationsbestyrelsen kun lige havde kunnet dannes med 3 medlemmer. Boligorganisationen oplyste, at det efter en længere årrække uden en afdelingsbestyrelse efter et stort arbejde fra organisationsbestyrelsen er lykkedes at få dannet en afdelingsbestyrelse.

### **Punkt 4. Gennemgang af årsregnskab og revisionsprotokollat**

Kommunen spurgte ind til den underfinansiering af afdelingens forbedringsarbejder, som fremgår af regnskabets spørgeskema og bemærkningerne hertil. Boligorganisationen oplyste at der er tale om et byggelån optaget i forbindelse med renoveringen af ejendommen. Byggelånet bliver, når byggeregnskabet er afsluttet, omlagt til et realkreditlån, hvorefter posten forsvinder.

Kommune kunne herefter oplyse, at regnskabet efter en gennemgang i henhold til driftsbekendtgørelsens § 113 tages til efterretning.

Regnskabsmaterialet gav ikke i øvrigt anledning til bemærkninger fra hverken Boligorganisationen eller Kommunen.

#### **Punkt 5. Ansøgning om fritagelse for betaling til dispositionsfond**

Kommune oplyste, at Landsbyggefonden havde anmodet om Kommunens stillingtagen til Boligorganisationens ansøgning om fritagelse for betaling af den andel af ydelse vedrørende afviklede prioriteter, oprindelig finansiering, der ikke indbetales til Landsbyggefondens landsdispositionsfond.

Kommunen spurgte ind til baggrunden for Boligorganisationens ansøgning herom, og det blev aftalt, at Boligorganisationen vender tilbage med en nærmere redegørelse.

#### **Punkt 6. Status på gennemførelse af reovering og ejendommens vedligeholdelsesstand generelt**

Boligorganisationen oplyste, at der er gennemført en helhedsplan omfattende hele klimaskærmen i form af reovering af tag, facader, vindue og trappetårne, ligesom der er skiftet gulve i lejlighederne.

Boligorganisationen oplyste, at der havde været mange problemer med reoveringen, og at der trods afholdelse af 1 års gennemgang fortsat udestod afhjælpning af en lang række fejl og mangler, men at man havde problemer med at formå entreprenøren til at acceptere og udbedre disse.

Boligorganisationen oplyste supplerende, at man har betalt hele entreprisesummen, men at man på grund af de mange fejl og mangler, og entreprenørens vægring og langsommelighed med ubedringen heraf, ikke har frigivet entreprenørens garantistillelse. Garantien kan derfor om nødvendigt anvendes til ubedring hos tredjemand.

Boligorganisationen oplyste, at der på sigt er et ønske om at renovere køkkener og badeværelser, idet en del lejligheder fortsat har de oprindelige køkkener og badeværelser, som er meget nedslidte.

#### **Punkt 7. Effektiviseringer jf. den politiske aftale mellem regeringen, BL og KL**

Boligorganisationen oplyste, at man via Lejerbos administrationsselskab har foretaget en lang række undersøgelser og udarbejdet budgetstrategier på nogle særligt udvalgte områder. Konkret har man etableret et samarbejde med Lejerbo Lyngby om samdrift af nogle ydelser. Boligorganisationen ville i den forbindelse følge op på, at der tilsyneladende er sket en stigning i renholdelsesudgifterne.

Boligorganisationen påpegede, at man grundet den store reovering af hele klimaskærmen ikke fremtidig kan forvente væsentlige effektiviseringer på vedligeholdelsesområdet, men eftersom reoveringen er afsluttet efter 2014, vil den indgå i målingen af effektiviseringer.

#### **Punkt 8. Nybyggeri i Kommunen**

Boligorganisationen oplyste, at man meget gerne ville bygge mere i Kommunen, hvilket også kunne give mulighed for reduktion af nogle udgifter.

Kommune oplyste om mulige kommende almene byggerier i Kommunen, herunder på arealer ejet af private, og opfordrede Boligorganisationen til at holde øje med disse projekter.

#### **Punkt 9. Eventuelt**

Hverken Kommunen eller Boligorganisationen havde noget at tilføje under punktet.