



Dragør Kommune

Referat fra styringsdialogmøde den 14. december 2012 med Boligselskabet Strandparken

Deltagere, Boligselskabet Strandparken

Kst. forretningsfører Ole Nyholm, formand Søren Keldorff, næstformand Lars Bryde Hansen og bestyrelsesmedlem Mogens Steinlein.

Deltagere, Dragør Kommune:

Kirsten Kjelgaard, Økonomiafdelingen, Søren Ærboe, Plan og Teknik, Barbara Fromberg Møller, Borgmestersekretariat, HR og Udvikling.

Mødet blev afholdt på baggrund af indbydelse af 23. november 2012 fra Dragør Kommune.

1. Boligselskabets og afdelingernes økonomiske situation; herunder opfølgning på de af revisor anbefalede tiltag:

Det blev drøftet, at det er nødvendigt at få et solidt overblik over økonomien.

Organisationsbestyrelsen oplyste, at der foretages en gennemgang af regnskabet og budgettet for selskabet og afdelingerne, og at afdelingerne får besked fra organisationsbestyrelsen på, at man skal sørge for, at være meget opmærksom på om henlæggelserne er tilstrækkelige.

Desuden tynger administrationsomkostningerne, som ikke er faldet selv om arbejdsopgaverne er mindsket fordi Strandparken ikke længere administrerer Engparken. Organisationsbestyrelsen er opmærksom på forholdet.

Økonomisk genopretning generelt

Der er igangsat en fuldstændig regnskabsmæssig oprydning ved ekstern bistand, således, at alle forhold der måtte have kørt skævt, regnskabsmæssigt ryddes op.

De forhold som er genstand for oprydningen er bl.a. alle de forhold og anbefalinger som revisor nævner i revisionsprotokollatet, ligesom de procedurer der anbefales indført indføres – blandt andet er medarbejderne oplært i ajourføring og løbende afstemninger således at det fremtidigt gøres korrekt.

Situationen med overfinansiering i afd. 1 vil blive afviklet i forbindelse med endelig finansiering af igangværende reovering.

Der er fulgt op på tilgodehavender i forsikringsager og opkrævning af depositum fra ny lejer af børneinstitutionen er på plads, ligesom de værdipapirer der skulle sælges er solgt.

Med hensyn til forvaltningsrevisionen er det aftalt, at bestyrelsen drøfter servicemålsætninger for administrationen i forbindelse med det forventede miniudbud af administrationen af selskabet. Selskabet vender efter valg af administrator tilbage vedr. måling mv. i forhold til målsætningerne

Endvidere skal en ny, ekstern forretningsfører se på konkurrenceudsættelse af bl.a. de håndværkerydelser Strandparken benytter, ligesom selskabets lagerbeholdning (reservedele til køleskabe, VVS-artikler m.v.) skal nedbringes, idet omfang der overhovedet skal være en lagerbeholdning.

Fokus på låneomlægning

Med hensyn til låneomlægninger, så vil de primært kunne være relevante for de såkaldte forbedringslån. Lån optaget til opførelsen af boligselskabet kan ikke omlægges.

Kst. forretningsfører har rettet henvendelse til p.t. Realkredit Danmark og Nykredit for at høre om en låneomlægning nu, kan betale sig.

Det blev i den forbindelse drøftet, at en eventuel gevinst ved en omlægning ikke vil indebære en huslejenedsættelse for beboerne, da henlæggelserne også skal øges.

2. Drøftelser af mulighederne for en effektivisering af boligselskabet – eventuelt ved sammenlægning af afdelinger og ekstern administration/forretningsførelse:

Boligselskabet redegjorde for, at organisationsbestyrelsens hensigt er, at der skal sammenlægges afdelinger med henblik på en effektivisering og med henblik på besparelser.

Endvidere har organisationsbestyrelsen besluttet, at Strandparken fremadrettet skal have ekstern forretningsførelse.

Repræsentantskabet har møde den 17. januar og organisationsbestyrelsen forventer, at kunne gå videre med arbejdet om at finde en ekstern administrator. Der er pt. ingen tidshorizont for arbejdet med sammenlægning af afdelinger, men bestyrelsen vil orientere om arbejdet på repræsentantskabsmødet.

Ekstern forretningsfører findes i givet fald gennem et begrænset udbud hvor de 3 største boligadministrations-selskaber indbydes til at afgive bud.

Den forventede tidshorizont (under forudsætning af tilsagn fra repræsentantskabet) er, at der kan foreligge et resultat af udbuddet i marts/april og at forretningsførelsen tilstræbes etableret i maj/juni 2013.

Det blev drøftet, at i forhold til en eventuel sammenlægning af afdelinger er det vigtigt at alle fordele/ulempes kommunikeres ud til beboerne, og at det tydeliggøres hvad de økonomiske konsekvenser vil være i forhold til f.eks. gæld og huslejeniveau.

Organisationsbestyrelsen vil endvidere ikke afvise at en fusion mellem boligselskaber kunne komme på tale, men det er et forhold som ikke adresseres nu og derfor ligger længere ude i fremtiden i forhold til håndteringen af de aktuelle udfordringer.

3. Bygningernes tilstand:

Drift- og vedligeholdelsesplaner skal ikke godkendes af kommunen – men kommunen vil gerne have dem i ajourført stand sammen med årsregnskabet så det synliggøres om der er tilstrækkelig sammenhæng mellem planerne og henlæggelserne. Det blev aftalt, at drift- og vedligeholdelsesplanerne fremtidigt fremsendes ajourført sammen med årsregnskabet.

Det blev aftalt, at en ny ekstern forretningsfører skal iværksætte, at der sker en egentlig, effektiv tilstandsvurdering af bygningsmassen – eventuelt etapeopdelt. En sådan gennemgang har aldrig fundet sted, men gennemgangen er det nødvendige fundament for at vurdere, om henlæggelserne er tilstrækkelige eller

om de skal øges. Det nuværende billede siger alene, om henlæggelserne er store eller små.

4. Administrationens effektivitet:

Under dette emne blev drøftet forvaltningen af beboerdemokratiet.

Organisationsbestyrelsen oplyste, at afdelinger og organisationsbestyrelsen indkalder til møder ved at omdele mødeindkaldelser og bilag til alle beboere. Der indkaldes ikke til møder ved opslag i opgangen.

Det er forskelligt fra afdeling til afdeling om referatet fra møderne omdeles eller lægges på boligselskabets hjemmeside, men alle referater ligger som minimum på hjemmesiden.

Det blev aftalt, at selskabet og afdelingerne fremtidigt skal anføre i referatet, hvor mange fremmødte der er ved møderne og optælle stemmefordelingen, således at det fremgår af referaterne.

5. Lovpligtige styringsrapporter:

Det blev drøftet, at desuagtet styringsrapporterne ikke indeholder oplysninger som ikke i forvejen fremgår af regnskabet, så er det et lovkrav at de skal udarbejdes. I den forbindelse er revisor og kst. forretningsfører i færd med de indberetninger som ikke tidligere er fortaget, trods rykkere fra kommunen, ligesom styringsrapporten for det kommende årsregnskab er under indberetning. Landsbyggefonden, som står for portalen hvor styringsrapporterne indtastes, er kontaktet fordi der er konkrete problemer med indtastningen. Det er aftalt, at indtastningen tilstræbes gennemført inden mødet med Økonomi- og Planudvalget i januar 2013

Det er aftalt, at styringsrapporten fremtidigt indtastes senest samtidig med at Kommunalbestyrelsen får årsregnskabet til godkendelse, således at styringsrapporterne kan printes og vedlægges, såfremt Kommunalbestyrelsen beslutter at det skal ske.

6. Beboersammensætningen og udlejning:

Der er ingen problemer med hverken beboersammensætningen eller udlejningen i Strandparken, ligesom boligselskabet heller ikke har lejetab.

7. Øget mødefrekvens mellem kommunen og boligselskabet:

Dragør Kommune foreslog, om det ikke ville være en god ide at øge mødefrekvensen, da der p.t. er mange bolde i luften med etablering af ekstern forretningsførelse og opstart af processen med beslutning om sammenlægning af afdelinger samt ikke mindst fokus på økonomien.

Det blev aftalt at der holdes møde igen før sommerferien - gerne i juni måned – 2013 hvor både en ny forretningsfører kan hilse på, og hvor de igangværende tiltag og tillige det til den tid reviderede årsregnskab kan drøftes forinden det indleveres til tilsynet med de almene boliger. Dragør Kommune sender forslag til mødedato.

8. eventuelt:

Intet.