

## Tormod Ousager

---

**Fra:** Tormod Ousager  
**Sendt:** 14. marts 2023 13:57  
**Til:** holte@bdk.dk  
**Emne:** Boligselskabet DVB, København, afdeling 2 "Småhusene" - kommunalt tilsyn

### Kære Boligselskabet DVB, København v/Boligkontoret Danmark

I medfør af driftsbekendtgørelsens §110 stk. 1 har Herlev Kommune tilsynsforpligtelsen med Boligselskabet DVB, Københavns afdeling 2 "Småhusene".

Vi har derfor foretaget gennemgang af dokumentationspakke 2022 med styringsrapport for boligselskabet og oplysningsskema for boligafdelingen samt det tilhørende årsregnskab 2020/2021 og revisionsprotokollat.

På dette grundlag bemærker vi følgende:

- **Udlejning**
  - Der er ikke udgiftsført tab ved lejeledighed
    - Vi går dermed ud fra, at der ikke er udlejningsvanskeligheder i boligafdelingen.
- **Økonomi**
  - Årsregnskab 2020/2021 er påtegnet af revisor uden kritiske bemærkninger eller forbehold, og vores gennemgang har ikke givet anledning til forbehold for regnskabets godkendelse.
  - Både dispositionsfond og arbejdskapital er over benchmark og grænseværdi.
  - Afdelingens gennemsnitlige husleje udgør 1.352 kr./m<sup>2</sup>/år på balancetidspunktet den 30. juni 2021.
    - Umiddelbart forekommer huslejen temmelig høj, men da boligerne er fritstående parcelhuse med tilhørende have, der ikke er indregnet i beregningen af leje/m<sup>2</sup>, findes huslejen ikke urimelig høj.
    - Vi tager også i betragtning, at parcelhuse normalt har større vedligeholdelsesbehov end etagehuse, ligesom boligerne i DVB kan have særlig indretning.
- **Vedligeholdelse**
  - Både løbende og akkumulerede henlæggelser er markant over benchmark
    - I oplyser, at det skyldes forventning om forestående udskiftning af tage i boligafdelingen, og vi tager derfor henlæggelsesniveauet til efterretning som berettiget.
- **Drift og effektivisering**
  - Afdelingens effektivitetstal er i dokumentationspakken beregnet til 90%.
  - Det er højere end gennemsnit for både boligorganisation, kommune og region, men angives at kunne rumme yderligere effektiviseringspotentiale.
    - Vi vurderer effektivitetstallet meget tilfredsstillende, eftersom boligerne er få og ligger meget spredt, og at det derfor kan være vanskeligt at opnå stordriftsfordele i driften.
- **Beboerdemokrati**
  - Afdelingen har ikke nogen afdelingsbestyrelse, så boligselskabets bestyrelse skal varetage afdelingens anliggender
    - Vi bemærker, at der skal afholdes vedtægtsmæssige afdelingsmøder, hvor beboerne kan vælge afdelingsbestyrelse, hvis de ønsker det.
    - Vi beder jer venligst sende os referat af seneste afholdte afdelingsmøde, hvor valg til afdelingsbestyrelse har været på dagsordenen.

### Konklusion

Som tilsynsmyndighed for boligafdelingen har vi på det foreliggende grundlag ikke kritiske bemærkninger til hverken udlejning, økonomi, vedligeholdelse, drift, beboerdemokrati eller organisering.

#### Udlejningsaftale med Herlev Kommune

Otte af afdelingens boliger er beliggende i Herlev og anvises af Herlev Kommune.

I den forbindelse vil vi foreslå, at aftalegrundlaget om kommunal anvisning fornyes med en opdateret udlejningsaftale.

Hvis I er enige i dette, beder vi jer fremsende os udkast hertil.

#### Styringsdialog

Boligselskabet DVB, København har hjemsted i København, og styringsdialogen med boligselskabet varetages derfor af Københavns Kommune.

På Københavns Kommunes hjemmeside kan vi se referat af dialogmøde afholdt den 28. april 2021. Hvis I har afholdt dialogmøder senere, beder vi jer sende os referat heraf til vores orientering.

#### Dialog

Aktuelt har vi ikke behov for møde med jer om boligafdelingen, men vi drøfter selvfølgelig gerne særlige forhold, hvis der er behov for det.

Vi beder jer derfor kontakte os, hvis der er aktuelle og relevante forhold i boligafdelingen, vi som tilsynskommune bør kende til.

Og giver ovenstående anledning til spørgsmål eller bemærkninger, er I meget velkomne til at kontakte undertegnede.

Venlig hilsen

**Tormod Ousager**  
Specialkonsulent

Lejemål og Tilsyn  
Herlev Kommune  
Herlev Bygade 90  
2730 Herlev  
Tlf: 24919937  
Email: [Tormod.Ousager@herlev.dk](mailto:Tormod.Ousager@herlev.dk)

