

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	26. september 2019
Tidspunkt	Kl. 9
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand Frank Polauke Næstformand Randi Rosbjørn Bestyrelseskonsulent Stine Hartmann Afdelingschef Steen Hingebjerg Jensen Repræsentanter for Solrød Kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen Leder af Teknisk Sekretariat Jette Zimmerman Pedersen

REFERAT

Solrød Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Elmely, Solrød - 154 familieboliger og 6 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Elmelyparken og tagboliger Elmelyparken)
- Tjørnely, Solrød - 140 familieboliger
- Ulvemose Huse - 151 familieboliger og 4 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Skyttemarken I, Havdrup, Skyttemarken II, Havdrup, Møllemarken I, Havdrup, Møllemarken II, Havdrup, Bakken, Havdrup)

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapporten

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke? Ingen
2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Boligselskabet overvejer mulig fusion med Karlstrup Boligselskab.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Nej
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? Selskabet har stor fokus på effektiv drift. Omlægning af arbejdsgangen, fælles indkøb samt indførelse af elektronisk syn. Se endvidere årsberetningen for regnskabet.
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Nej



II. De enkelte afdelinger

- Der er ikke ønske om etablering af nye afdelinger. Der har været fokus på sammenlægning af afdelinger.
- Der er særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune. Boligselskabet ønsker at drøfte:

Godkendelse af badeværelsesrenovering for afdeling Tjørnely, etape 2. Denne blev fremsendt 18.6.2019. Hvornår forventes godkendelse af denne etape?

Solrød Kommunen oplyser at ansøgningen vil blive behandlet af Social-, sundheds- og fritidsudvalget den 11. november 2019, af Økonomi-, teknik- og miljøudvalget den 18. november 2019 samt af Byrådet den 25. november 2019.

Boligselskabet oplyser at de er meget opmærksomme på at minimere huslejestigning og bl.a. har fravalgt gulvvarme mm. for at holde udgiften nede.

Afdeling Tjørnely ønsker råd og hjælp til en tvist med naboafdelingen omkring parkering. Jeg indsætter tidligere mailkorrespondance mellem afdelingen og Solrød Kommune, Teknisk forvaltning markeret med blå. Formand Frank Polauke redegjorde nærmere for sagen.

Solrød Kommune oplyste, at løsningen skal findes af boligselskabet og ejerforeningen Egeparken i fællesskab. Der blev bl.a. drøftet muligheden for at boligselskabet eventuelt kan etablere en indkørsel fra Tværvej. En forespørgsel om dette skal rettes til Vej og GIS i Teknik og Miljø. Kontaktinformation er sendt til formand Frank Polauke.

III. Tidligere drøftede forhold

- Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

IV. Centrale facts om boligorganisation

Tilsynstemaet er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger som har en beregnet effektivitet på under 70% og derfor er røde i figuren.

Effektivitet for boligorganisationen 93,2% mod 82,1% sidste år.

Effektivitet for Regionen 82,1%

Effektivitet for boligorganisationens afdelinger:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	003	25-03, Ulvemosehuse		84	93,2	85,5	82,6
Solrød	007	25-02, Elmely		98	93,2	85,5	82,6
Solrød	019	12-01, Tjørnely		98	93,2	85,5	82,6

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.



GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 pct. billigere på samtlige benchmarkede konti.

Solrød Boligselskab har stort fokus på effektiv drift. Der er igangsat følgende tiltag:

- Indkøbsaftaler med 6 andre boligselskaber
- Samdrift mellem Solrød Boligselskab og Karlstrup Boligselskab.
- Elektronisk syn
- E-drift (opgavefunktion) Arbejdsopgaver registreres så intet glemmes
- Automatisk sms service

Årets opsamlede resultater	2017/18
Tjørnely	Overskud 617.155 kr.
Elmely	Overskud 252.958 kr.
Ulvemosehuse	Overskud 1.493.073 kr.

Revisor giver boligorganisationen og afdelingernes regnskab en påtegning uden forbehold, bortset fra revisionspåtegningen på årsregnskabet for afd. Elmely der er forsynet med flg. forbehold: I afdelingens årsregnskab er under konto 421 indregnet en gældsforpligtelse på i alt 604.250 kr. i lighed med sidste år. På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at beløbet ikke udtrykker en reel betalingsforpligtelse, men snarere en opsparing opnået i forbindelse med omprioritering af prioritetslån. I henhold til almenboliglovens bestemmelser samt driftsbekendtgørelsen for almene boliger kan sådanne besparelser ikke indregnes under konto 421, Skyldige omkostninger, hvorfor vi tager forbehold.

Forbeholdet uddybes således af revisor:

På vores forespørgsel oplyser nuværende administrator, at opsparingen i henhold til almenboliglovens bestemmelser samt driftsbekendtgørelsen for almene boliger ikke kan indregnes under konto 421: Skyldige omkostninger. I den anledning oplyser nuværende administrator, at der i forbindelse med budgetlægning for 2018/19, i samarbejde med Landsbyggefonden, er sket en afklaring på, at beløbet kan indregnes i resultatopgørelsen. Denne indregning er følgelig indarbejdet i budgettet for 2018/19. Med henvisning til foranstående tager vi fortsat forbehold for indregningen af opsparingen under konto 421 Skyldige omkostninger.

Med den uddybning giver forbeholdet ikke anledning til at foretage yderligere.

Solrød Kommune tager årsregnskaberne til efterretning.

Administrationsbidrag 3.994,95 kr. er under benchmark på 4.035,42 kr.

Dispositionsfond 12.547,71 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Dispfond udgør 5.872.326 kr.

Arbejdskapital 4.958,09 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark på 2.391,40 kr. og er samtidig over grænseværdien i §38 i driftsbekendtgørelsen på 2.786 kr. pr. lejemålsenhed.



Boligselskabet oplyser, at pengene bl.a. bruges til arrangementer og kurser.

Sager ved beboerklagenævnet: 1 sag

Anvendte udlejningsredskaber:

Venteliste 66,67%

Kommunal anvisning 33,33%

V. Centrale facts om afdelingerne

Afdelinger med kritiske nøgletal

Afdeling 007 25-02, Elmely – Fraflytning på ungdomsboliger – 1 er opsagt af DAB og 1 har afsluttet uddannelse

Afdeling 003 25-03, Ulvemosehuse – Fraflytning på ungdomsboliger – 2 er opsagt af DAB i forbindelse med uddannelsescheck.

Der er ydet tilskud fra selskabets dispositionsfond til afdeling Elmely på i alt 51.753 kr. og ydet tilskud ved tab ved lejeledighed på 900 kr.

Der er ikke ydet tilskud til afdeling Ulvemosehuse.

Der er ingen bemærkninger til henlæggelser.

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

Vurderingen af afdelingernes vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende, dog bemærker boligselskabet at området Skyttemarken II har udfordringer i forhold til badeværelser og tage og Skyttemarken I har udfordringer i forhold til murværket.

Fokuspunkter

Fokus på driftsoptimering i afdeling Ulvemosehuse

Fokus på at ejendomskontoret skal op at køre efter udfordringer bemanding

Eventuelt

Steen Hingebjerg Jensen oplyser, at bestyrelsen gør et fantastisk stykke arbejde, og at han er meget tilfreds med samarbejdet.

Der er udfordringer med en beboer, som ikke holder sin have.

Boligselskabet oplyser, at de regner med at holde et møde med Karlstrup Boligselskab samt DAB hvor sammenlægning af Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab drøftes.

Solrød Kommune oplyser, at boligselskabet kan kontakte Nikolaj Bødker, leder af center for handicap og socialpsykiatri i Job- og Socialcentret for en snak om situationen. Kontaktinformation sendes til formand og næstformand.



Fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne blev drøftet, herunder at boligselskabet meget gerne må forberede et oplæg om, hvad der rører sig i selskabet og afdelingerne b.l.a. vedr. effektiviseringstiltag.