

Emne Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 8. november 2019
Deltagere Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab:
Administrator Bent Michelsen

Repræsentanter for Solrød Kommune:
Teamleder Jette Zimmerman Pedersen
Administrativ medarbejder Pia Petersen

REFERAT

Villabyernes Boligselskab består af 1 afdeling:

Bøgeholmen, Elleholmen og Lindeholmen	198 familieboliger
Rønneholmen og Birkeholmen 12-36	182 familieboliger
Egeholmen og Birkeholmen 8-12	174 familieboliger
Jersie Center	9 familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Afventer Solrød kommunes godkendelse af udkast til ny anvisningsaftale.

Afventer Solrød kommunes svar på, hvorvidt Solrød kommune bidrager økonomisk til flytning af stikkontakter til opladning af el- scootere fra opgangene til affaldsskakter.

Boligselskabet oplyste sidste og forrige år på dialogmødet, at affaldsskakterne er sløjfet og at det frigiver plads til rollatorer og el-scootere mv i skakterne.

Boligselskabet sagde i 2016 at de har indtryk af, at det er Solrød Kommune, der oplyser borgerne om, at man må parkere el-scootere i opgangene, idet kommunen samtidig har opsat stikkontakter i opgangene til opladning.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke? Nej



2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Ja, har besluttet at igangsætte udarbejdelse af en plan for en fremtidssikring af afdelingen - typer af boliger, tidsvarende, udearealerne (nyt haveanlæg), tilgængelighed – mulighed for nye boliger på eksisterende matrikler, nyt beboerhus m.m.

Spørgsmål 3-5 belyser, om boligorganisationen har haft indsatser, som modsvarer almenboliglovens målsætninger vedrørende hhv. nybyggeri og renovering, administration og drift samt ledelse og beboerdemokrati.

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?

Afsluttet projekt med nedlæggelse skakte og etablere molokker, hvilket sparer tid for ejd. funkt.

Godkendt plan om effektivisering på servicecentret.

2 stk. Robotklippere indkøbt i 2019, hvilket sparer tid for ejd. funkt.

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Nej

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? JA, evt. på Cordozagrunden.

Svar overført fra afdelingsskemaer, punkt A:

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?

Ja, Afdeling 1 - Fortsætte samarbejdet med SSP primært forebygge kriminalitet herunder handel med narkotika.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82,6. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 93.

Afdelingens effektivitetsprocent er 93 (sidste år 100). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Regnskabs gennemgang/Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 303kr. pr. lejemålsenhed (samme som sidste år) er meget lav i forhold til benchmarking 2.391 kr.

Altå i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.



Dispositionsfond, 6.720 kr. (Sidste år 3.510,51) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.000 kr. pr. lejemålsenhed men er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

V. Centrale facts om afdelingen

Ingen kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Fraflytningsprocent 9,06% (Sidste år 7,82).

Ingen ledige boliger. Der ingen tomgang og en fornuftig venteliste iflg. boligorganisationen.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.124 kr. pr. bolig. Benchmark 9.914 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 14.771 kr. pr. bolig. Benchmark 37.789 kr. pr. bolig. Henlæggelsen er ifølge langtidsplanen for drift og vedligeholdelse tilstrækkelig til at dække de kommende års udgifter. Det anbefales af revisor, at henlæggelsen løbende øges, indtil den udgør kr. 40.000 pr. lejemål.

Huslejen stiger 0,53%.

Årsregnskaberne 1. januar 2018 - 31. december 2018:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Boligorganisationen – Årets resultat viser et overskud på 700.437 kr., som er anvendt til delvis afskrivning på egenfinansiering med 546.438 kr. Det resterende overskud 153.999 kr. er overført til resultatkonto.

Opsamlet resultat er et underskud på 2.535.681 kr. Underskuddet afvikles planmæssigt og afvikles over 3 år.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fokus på forsat bedring af økonomien i afdelingen.

Eventuelt

Snak om fællesdialogmøde - Dagsorden