

Emne	Dialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland og Solrød Kommune
Mødedato	23. oktober 2019
Tidspunkt	Kl. 11.00
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Fra Boligselskabet: Områdeleder Mette Andersen Driftsleder Niels Lorentzen Kristiansen Afdelingsformand Sonja Poulsen Fra Solrød kommune: Administrativ medarbejder Pia Petersen Leder af Teknisk Sekretariat Jette Z. Pedersen

Boligselskabet Sjælland har en afdeling Solrød Kommune med følgende boliger:

Solrød Center 87, Solrød	20 lette kollektive boliger
Solrød Center 98, Solrød	17 ældre boliger
Møllebakken, Jersie	6 almene familieboliger
Børnehaven Allé, Havdrup	6 almene familieboliger

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Formand for afdelingen oplyste på sidste dialogmøde, at beboerdemokratiet kan være udfordret på grund af beboersammensætningen.

Boligselskabet bemærkninger: Det er fortsat tilfældet. Der er pt. 3 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Aftalen om at ældrechef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen (BGJ) deltager i afdelingsmødet, som afholdes en gang årligt samt at Boligselskabet Sjælland orienterer Bente, når de fremsender dokumenter til beboerne er fortsat gældende.

Formand Sonja Poulsen (SP) informerede om, at Bente og Sonja begge deltager i Ældrerådets møder en gang om måneden. Derigennem holdes Bente underrettet om forhold i afdeling Gulspurven.

Gennemgang af styringsrapport

- I. Boligorganisationen
Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?
Forhåndsdialog om helhedsplaner og nybyggeri. (ikke i Solrød)
Kommunal anvisning og sociale udfordringer (Roskilde).
Kommunale institutioner i almene afdelinger (ikke i Solrød)



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

Budgetproces 2020 med fortsat fokus med henlæggelser til planlagt vedligeholdelse.

Alle afdelinger får udarbejdet en handlingsplan (4 års planer), som ud fra en økonomisk synsvinkel beskriver afdelingens udfordringer.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Fokus på digitalisering i alle dele af organisationen samt videreudvikling af byggekonceptet BoligTræ samt rammeudbud af rådgiverydelser.

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

Ja, jf. selskabets digitaliseringsplan samt fortsat fokus på udbud, maskinfællesskab og grønne teams. Selskabet er i gang med 2 store digitale projekter, som vedrører digitalisering af bygningsmassen samt et facility management værktøj, som gør det muligt at styre opgaverne i driften digitalt. Begge projekter forventes at skabe effektivisering over en årrække. Der udføres endvidere egenkontrol i alle dele af organisationen.

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

Selskabet har arbejdet med både beboerdemokrati og intern ledelse i forbindelse med udarbejdelse af Strategien for 2020-2024, hvor alle beboervalgte og medarbejdere var inviteret til at være med til at forme denne.

Der er ikke lejeledighed.

- II. Tidligere drøftede forhold
Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde.

III. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82,6. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 75,7. Afdelingens effektivitetsprocent er 81 gul (sidste år 62 rød).

Arbejdskapital, 259,45 (sidste år 1.280,49) kr. pr. lejemålsenhed er lav i forhold til benchmarking 2.2391,40 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Boligorganisationen oplyser: Der vil i de kommende år være fokus på opbygning af selskabets arbejdskapital. Det er for 2020 besluttet at opkræve afdelinger til styrkelse af arbejdskapitalen.

Dispositionsfond, 1.696,07 (sidste år 2.057,19) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 7.004,79 kr. og er under grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.



Boligorganisationen oplyser, at der er en del nødlidende afdelinger, som får midler fra dispositionsfonden.

Der har været 56 sager i beboerklagenævnet, særligt om forbrug, men ingen i afdeling Gulsøvej.

IV. Centrale facts om afdelingen

Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2018-31.12.2018 udgør et overskud på 196.127 kr. (sidste år var årets resultat et underskud på 654.651 kr.) som er overført til det opsamlede resultat hvilket giver et opsamlet underskud på 917.927 kr. (sidste års opsamlede underskud var 1.344.054 kr.).

Så det går den rigtige vej.

Der er varslet huslejestigning på 1,7% pr. 1. januar 2020 på grund af flere udgifter til ekstern rengøring og vinduespolering samt øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i forhold til afdelingens vedligeholdelsesplan.

Revisor giver en revisionspåtegning uden forbehold. Bestyrelsen har godkendt regnskabet. Solrød kommune tager regnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Der er ikke kritiske nøgletal for afdelingen.

Der har været 2 fraflytninger i 2018 og 10 fraflytninger i 2019.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Boligorganisationens kommentarer: Bygningsmassen er i dårlig stand på grund af manglende løbende vedligeholdelse og alder.

Boligorganisationen oplyser, at klimaskærmen trænger til vedligehold. Der er planlagt vinduesudskiftning i 2021.

Inddækninger på altaner er ved at blive repareret og der er ved at blive indhentet tilbud på reparation af skotrender på taget.

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 7.142,86 kr. pr. bolig er uændret fra sidste år og er under benchmark på 9.117,65 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 25.877,20 kr. pr. bolig er steget fra 16.376 kr. sidste år men er stadig under benchmark på 33.141 kr.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal fortsat være fokus på at få styr på økonomien og vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

Eventuelt

Fællemøde den 2. december 2019.