

Emne	Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune
Mødedato	7. november 2019
Deltagere	Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: Administrator Bent Michelsen Formand Susanne Thomsen Repræsentanter for Solrød Kommune: Teamleder Jette Zimmerman Pedersen Administrativ medarbejder Pia Petersen

CLICK OR TAP HERE TO ENTER TEXT.

Boligselskabet Domea, Solrød består af følgende afdelinger:

- | | |
|--|--|
| • Afd. 1 – Christians Torv 2-62 | 38 familieboliger |
| • Afd. 103.51 – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34,
Christians Torv 64-106
Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød
Christians Torv 133-179, Solrød | 52 familieboliger
33 familieboliger og 6 ungdomsboliger
36 familieboliger og 2 ungdomsboliger
42 familieboliger og 4 ungdomsboliger |
| • Afd. 6 – Fåreager, Trylleskov Strand, Solrød | 70 familieboliger |
| • Afd. 7 – Trylleskov Alle, Solrød | 71 familieboliger |
| • Afd. 8 – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød | 44 familieboliger |

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

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? Nej

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?

Ja, Timianhaven – opført i træelementer – CLT elementer

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

Kommende besparelser i forbindelse med ibrugtagning af nybyggerier med ca. 240 boliger, som medfører en forventet besparelse på ca. kr. 500.000 for det nuværende antal boliger, idet de faste omkostninger bliver fordelt på flere antal boliger.

Servicecentret har iværksat planen "Vend hver sten" som indeholder en gennemgang af alle driftskonti for at finde muligheder for eventuelle besparelser.

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 etablere nye afdelinger? Nej

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

Afdeling 6, Trylleskov Strand

Afdeling 8, Trylleskov Strand

III. Tidligere drøftede forhold

8. Hvad er status for tidligere drøftede forhold?

Tolkebistand til flygtningefamilier er ok – og der er ingen problemer p.t.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Centrale facts om boligorganisationen/afdelingerne

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 82,6. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 77,3 (Sidste år 74,2).

Afdeling 103/1, 103/51 (tidl. afd. 2, 3, 4 og 5) og 103/6 effektivitetsprocent ligger mellem 70-85 (GUL). Disse tal indikerer at afdelingerne har effektiviseringspotentiale.

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed 293,34 (sidste år 212,80) er meget lav i forhold til benchmarking 2.412 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 6.071 (sidste år 4.978) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark 7.067 kr. Da dispositionsfonden overstiger grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed opkræves der pt ikke fra afdelingerne.

Der er ikke sager i beboerklagenævnet.



Årsregnskaberne 1. april 2018 - 31. marts 2019: Revisionen har ikke givet anledning til forbehold. Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling 103/01 – Overskud 175.000 kr. – opsamlet resultat 574.928 kr.

Afdeling 103/51 – Overskud 498.000 kr. – opsamlet resultat 1.812.614 kr.

Afdeling 103/06 – Overskud på 187.000 kr. – opsamlet resultat 822.101 kr.

Afdeling 7 – Under opførsel

Afdeling 8 – Under opførsel

Bekendtgørelse om drift af almene boliger mv. § 66, stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ.

Tilsynet påpegede, at overskuddene skal nedbringes og ikke bruges som opsparing til projekter.

Huslejen stiger med 2% i 2020.

V. Centrale facts om afdelingerne

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Afdeling 103/01:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 14.473 kr. (Sidste år 9.473 kr. pr. bolig) Benchmark er 9.613 kr. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 17.550 kr. (sidste år 13.487 kr. pr. bolig) Benchmark er 37.474 kr.

Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger, selvom de er små.

Fraflytningsprocent 5,26

Ingen ledige boliger.

Afdeling 103/51:

3

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 11.250 kr. (Sidste år 9.090 kr. pr. bolig) Benchmark er 9.081 kr. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 18.979 kr. (Sidste år 17.484 kr. pr. bolig) Benchmark er 35.597 kr.

Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger selvom de er små.

Fraflytningsprocent på familieboliger 13,41 (Sidste år 10,63). Ungdomsboliger 41,67 (Sidste år 18,75)

Ingen ledige boliger.

Afdeling 103/06:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 113.571 kr. (Sidste år 10.628 kr. pr. bolig) Benchmark er 9.613 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 13.571 kr. (Sidste år 12.027 kr. pr. bolig) Benchmark er 37.474 kr.

Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger selvom de er små.

Fraflytningsprocent 8,57 (Sidste år 14,29)



Ingen ledige boliger.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.?

Ja, I tre boliger på Fåreager – Bolig 113 – Søn og flere bebor lejemålet – Bolig 117, Bor hos kæreste – Bolig 135, bor der ikke fast.

Afdeling 103/07:

Under opførsel

De kritiske nøgletal vedrører den nye afdeling, og det er normalt, fordi nye afdelinger ikke har henlæggelser.

Afdeling 103/08:

Under opførsel

De kritiske nøgletal vedrører den nye afdeling, og det er normalt, fordi nye afdelinger ikke har henlæggelser.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Ja.

Administrator havde medbragt foto af vand på sti ved Timiahaven. Tilsynet oplyste, at fotografiet var taget for et stykke tid siden, og at der arbejdes på en løsning.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Nedbringelse af overskuddene

Eventuelt

Fællesmøde – Dagsorden

Udlejningsaftale / anvisning