
Emne: Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 2. november 2017 **Kl.:** 12.15

Mødedeltagere: Repræsentanter for Solrød Boligselskab: administrator Steen Hingebjerg Jensen og Marianne T. Jensen samt formand Lau Ostenfeldt samt bestyrelsesmedlem Randi Rosbjørn. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen, administrativ medarbejder Pia Petersen, kontorelev Zeynep Özkul, miljømedarbejder Niklas Banke Holst og leder af Center for handicap og socialpsykiatri

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

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde

Pr. 1. oktober 2017 er flere afdelinger fusioneret. 9 afdelinger er nu blevet til 3 afdelinger.

Stævning mod tidligere administrator er frafaldet.

2. Gennemgang af styringsrapporten

A. Boligorganisationens egen konklusion:

Boligorganisationen vurderer samlet set, at boligorganisationen i høj grad opnår tilfredsstillende resultater.

Kommentarer: Selskabet har indgået administrationsaftale med en professionel almen administrationsorganisation, DAB. Selskabet arbejder for at fremme et velfungerende beboerdemokrati. Selskabet tilgodeser i udlejningen flere forskellige grupper, der ellers kunne have vanskeligt ved at skaffe sig bolig på markedsvilkår. Selskabet drager omsorg for, at afdelinger og boliger fremstår i god og tidssvarende stand, idet der vedligeholdes iht. drifts- og vedligeholdelsesplaner, der ajourføres årligt på grundlag af byggesagkyndig gennemgang. Selskabet tilstræber, at afdelingernes omkostninger holdes i et niveau, således at boligerne kan udlejes efter deres formål.

Boligorganisationen vurderer samlet set, at boligorganisationen i høj grad igangsætter passende initiativer til imødegåelse af boligorganisationens udfordringer.

Kommentarer: I henhold til administrationsaftale med DAB, har administrator fokus på udgifter til drift af afdelingen ved løbende at revidere vedligeholdelsesplan og langtidsbudget.

B. Gennemgang af boligorganisationen

Økonomi/drift:

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens drift, administration og drift?

Boligorganisationens kommentarer: At fastholde et fornuftigt huslejeniveau.



Hvilke initiativer er/vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens økonomi, administration og drift?

Boligorganisationens kommentarer: Effektiv drift samt sammenlægning af boligafdelinger

Arbejdskapitalen kr. pr. lejemål er over benchmark.

Dispositionsfonden kr. pr. lejemål er under benchmark. Af referat af bestyrelsesmøde i Solrød Boligselskab 21.06.17 fremgår det, at der for alle afdelinger vil ske en stigning til bidrag til boligorganisationen (konto 112) Stigningen skyldes at primært at der skal henlægges til dispositionsfonden.

Boligorganisationens kommentarer: Selskabet har frasolgt en institution. Provenuet fra salget vil tilgå selskabets dispositionsfond, når sagen er endelig afsluttet.

Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.

Med baggrund i aftalen mellem regeringen, BI og KL hvor parterne er blevet enige om at udgifterne i den almene boligsektor skal reduceres med 1,5 mia, skal de administrerede afdelinger i DAB reducere udgifterne med 130 mio kr. frem mod 2020.

I Solrød Boligselskab er følgende tiltag igangsat:

- Elektronisk syn – forventet opstart 15. oktober 2018
- Gennemgang af serviceaftaler
- Udarbejdelse af SLA (serviceaftale) ved udgangen af 2017 og starten af 2018. Dette er en aftale mellem afdelingsbestyrelsen og ejendomskontoret omkring de driftsopgaver der udføres i afdelingen.
- Fokus på uddannelsen af ejendomsfunktionærer og særligt de ledende medarbejdere.
- Samdrift med Karlstrup Boligselskab pr. 1. december 2017.

Udviklingen i udgifterne, effektiviseringsindsatserne og den foreløbige udgiftsbasis vil løbende blive forelagt bestyrelsen, så man kan følge udviklingen.

Ledelse og beboerdemokrati:

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

Boligorganisationens kommentarer: Selskabet er af den opfattelse, at beboerdemokratiet fungerer. Der afholdes ordinære afdelingsmøder i afdelingerne, hvor driftsbudgetterne godkendes, samt selskabsbestyrelsesmøde og repræsentantskab jvf. bekendtgørelse, men det er svært at rekruttere nye bestyrelsesmedlemmer, bl.a. derfor har flere boligafdelinger godkendt sammenlægning af afdelinger

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens ledelse og beboerdemokrati?

Boligorganisationens kommentarer: Efter administratorskift bliver der hvert år mulighed for, at få udarbejdet et evalueringsskema for selskabsbestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen har ikke i det forløbne år drøftet god ledelsesskik (god almen ledelse).

Bestyrelsen har ikke gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet det forløbne år.

Bestyrelsen har ikke i det forløbne år haft generelle drøftelser om beboerdemokratiet.

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Boligorganisationens generelle udlejningspolitik og generelle indsats for en velfungerende boligafdeling:

Fordeling af boliger efter anvendte udlejningsregler:

Venteliste 90,91%

Kommunal anvisning 9,09%

Fleksibel udlejning 0,00%

Kombineret udlejning 0,00%

Annoncering 0,00%

Ledige boliger pr. ultimo regnskabet 0,00. Der er pt. ingen ledige boliger.

Der er ved at blive udarbejdet en anvisningsaftale, men de endelige vilkår er ikke aftalt endnu, da DAB skal drøfte vilkår med afdelingsbestyrelsen.

Byggeri og renovering, herunder status på evt. støttesager i Landsbyggefonden

Hvad anser boligorganisationen som de væsentligste udfordringer med hensyn til boligorganisationens nybyggeri- og renoveringsaktivitet?

Boligorganisationens kommentarer: Ingen

Hvilke initiativer er eller vil blive igangsat til styrkelse af boligorganisationens byggevirkksomhed?

Boligorganisationens kommentarer: Ingen

C. Afdelinger med væsentlige problemer og/eller kritiske nøgletal, herunder gennemgang af afdelingsrapporterne:

Ingen bemærkninger

3. Regnskab for perioden 01.10.2015-30.09.2016

Revisor giver årsregnskaberne en revisionspåtegning uden forbehold bortset fra afdelingerne Elmelyparken, Skyttemarken I samt børnehaven Elmebo.

Solrød Kommune tager årsregnskaberne til efterretning.

I Skyttemarken I og Elmelyparken er der henholdsvis konteret 370.000 kr. og 604.250 kr. på konto 421/Skyldige omkostninger. Iflg. protokollatet er det ikke reservationer vedr. skyldige omkostninger men en hensættelse til formål endnu ikke er bekendt. Pengene kommer fra besparelse på låneydelser efter konvertering.

Administrator oplyser, at fejlkonteringen stammer fra tidligere administrator, men at indregningen er fastholdt med henblik på at give bestyrelserne for afdelingerne mulighed for at foretage aktiv disponering over opsparingen i forbindelse med førstkommande budgetlægning. Beløbene vil blive indtægtsført under korrektioner tidligere år i regnskabet for 2016/2017.

Efter afholdelse af mødet har administrator oplyst følgende til tilsynet; "Imidlertid viser det sig, at DAB efterfølgende har modtaget opkrævning fra Landsbyggefonden på negativ rentesikring i Skyttemarken for årene 2013, 2014, 2015, 2016 og 2017, hvorfor de 370.000 kr. er blevet brugt til at dække disse udgifter.

På denne baggrund forventes det derfor også, at DAB modtager opkrævning vedrørende Elmelyparken, hvorfor DAB er nødsaget til stadig at lade pengene henstå. DAB har ikke kunnet se, hvorfor disse midler har været henlagt."

Børnehaven Elmebo: Ejendommen blev solgt pr. 7. oktober 2015. Afdelingen vurderes at have en gældsforpligtigelse på 1 mio. kr. til SKAT og et tilgodehavende hos køber på 1 mio. kr.

Administrator oplyser efterfølgende; "at gældsforpligtelsen på 1 mio. kr. er blevet afregnet til skat. Provenuet der har været tilbage af salget (omkring 1.7 mio. kr.) er blevet overført til selskabets dispositionsfond i regnskabet for 2016/2017."

Boligorganisationen har et overskud på 190 kr. der henlægges til arbejdskapitalen.

Dispositionsfonden har en nettotilgang fra udamortiserede lån 897.612 kr.

Der er ydet tilskud fra dispositionsfonden med 168.000 kr. til Møllemarken I og med 150.000 kr. til Tagboliger Elmelyparken.

Der er ydet tilskud til tab ved lejeledighed og fraflytning til Elmelyparken med 115.239 kr. til Skyttemarken I med 90.236 kr., til Skyttemarken II med 124.434 kr., til Møllemarken I med 42.285 kr., til tagboliger Elmelyparken med 39.739 kr.

Der er givet ydelsesstøtte på 100.000 kr. til Skyttemarken I.

Dispositionsfonden udgør herefter 1.952.676 kr., heraf 1.892.676 kr. disponibel.

Dispositionsfonden har udlånt 60.000 til Skyttemarken I.

Årets resultater:	
Tjørnely:	Overskud 399.847 kr.
Elmelyparken:	Overskud 374.460 kr.
Tagboliger:	Overskud 49.556 kr.
Skyttemarken I:	Overskud 169.574 kr.
Skyttemarken II:	Overskud 418.888 kr.
Møllemarken I:	Overskud 262.403 kr.
Møllemarken II:	Overskud 228.027 kr.
Bakken:	Overskud 55.296 kr.

Der er ingen huslejestigninger.

4. Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

5. Eventuelt

Administrator oplyser, at det overvejes at tage elever ind på ejendomskontoret, og at der bliver opsat hjertestarter i alle afdelinger.

Beboerhuset ved Bakken. Solrød Kommune undersøger fordelingen af ejendomsskat mellem afdeling Bakken og AB Skrænten. Der arbejdes på at udarbejde en samejeoverenskomst for fælleshuset.

Badeværelserne i afdeling Elmely trænger til istandsættelse, men det vanskeliggøres af bygningskonstruktionen.

Miljømedarbejder Niklas Holst svarede på spørgsmål om Solrød Kommunes planer for affaldshåndtering i fremtiden, sortering af affald i afdelingerne mm.

Drøftelse med leder af Center for handicap og socialpsykiatri Nikolaj Bødker om Solrød Kommunes psykiske beredskab ved psykisk syge beboere. Administrator kan kontakte Nikolaj eller Jørgen fra Center for handicap og socialpsykiatri, hvis man bliver opmærksom på udsatte beboere.

Der afholdes ikke fællesmøde i år.