
Emne: Dialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland og Solrød Kommune

Mødedato: 13. oktober 2017 **Kl.:** 10.30

Mødedeltagere: Repræsentanter for Boligselskabet Sjælland: Økonomichef Louise Bjerggaard Thomsen, områdeleder Thomas Fredskov og afdelingsformand Sonja Poulsen.
Repræsentanter for Solrød Kommune: Teamleder Jette Zimmerman Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen, chef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen (bgj@solrod.dk)

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

Områdeleder Thomas Fredskov (TF) oplyste, at selve fusionen af Boligselskabet Sjælland og Boligselskabet Gulspurven pr. 1. januar 2017 er forløbet gnidningsfrit. Der er dog stadig udfordringer i forhold til den tidligere forretningsførers administration af boligselskabet Gulspurven.

Chef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen (BGJ) samt Leder af Center for handicap og socialpsykiatri Nikolaj Bødker var medlemmer af selskabsbestyrelsen i Boligselskabet Gulspurven før fusionen. Men efter fusionen eksisterer selskabsbestyrelsen ikke mere. De kan ikke være medlemmer af afdelingsbestyrelsen, da den kun er for beboere.

Det er derfor aftalt, at BGJ deltager i afdelingsmødet som afholdes en gang årligt i perioden fra 15. august til 15. september. Derudover er det aftalt, at Boligselskabet Sjælland orienterer BGJ, når de fremsender dokumenter til beboerne.

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

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedr. effektivisering? Boligorganisationens kommentarer: *Der er sket digitalisering af boligmassen, der er maskinfællesskab og afdelingsbestyrelserne indkaldes til konference om effektivisering.*

Hvilke initiativer er/vil blive igangsat med hensyn til boligorganisationens økonomi, administration og drift? Boligorganisationens kommentarer: *Der er hele tiden fokus på besparelse på administration og billig drift.*

II. Afdelingen

A. Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune.



B. Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Boligorganisationens kommentarer: *Bygningsmassen er i dårlig stand på grund af manglende løbende vedligeholdelse under tidligere administrator. Den vedligeholdelse som er udført, er ikke udført håndværksmæssig korrekt. Der er derfor et stort efterslæb på især udvendig vedligeholdelse. Der er lavet en udviklingsplan for afdelingen og på baggrund heraf, er der lavet en vedligeholdelsesplan. Vinduerne er i så dårlig stand, at der påregnes en udskiftning, som forventes finansieret af lån fra dispositionsfonden. Møllebakken i Jersie fik nyt naturgasfyr i 2016 og Børnehaven Allé får nyt gasfyr i 2017. I den forbindelse er der søgt om energitilskud fra boligorganisationens energipulje. Tilskuddet udgør ca. 2.000 kr. pr. gasfyr.* Der er ikke henlagt tilstrækkeligt til vedligeholdelse i afdelingen, men revisor samt boligorganisationen oplyser, at der er fokus på at styrke henlæggelserne i de fremtidige budgetter. Dette underbygges af at den opsparede henlæggelse til vedligeholdelse er fordoblet siden regnskabet for 2015.

SP oplyser, at beboerdemokratiet kan være udfordret på grund af beboersammensætningen

Der er ved at blive udarbejdet en udlejningsaftale mellem Solrød Kommune og Boligselskabet Sjælland:

Solrød Kommune får 25% anvisningsret til Møllebakken og 100% anvisningsret til Børnehaven Allé og Solrød Center 87 og 98

For Møllebakken har Boligselskabet Sjælland ønsket fleksibel udlejning med 50% til ældre (+55 år). Derudover er der 25% anvisning til §59 (påtrængende boligsociale opgaver i kommunen) samt 25% til den almindelige venteliste i afdelingen.

Der er ikke lejeledighed. Dog er der anvendt midler fra dispositionsfonden (3.646 kr.) til tab ved lejeledighed. Økonomichef Louise Bjerggaard Thomsen (LBT) vil undersøge baggrunden herfor.

TF og SP aftalte, at SP vil blive orienteret, når der er tomme lejligheder. Navne på kommende beboere kan ikke oplyses med henvisning til persondataloven.

Der er uoverensstemmelse mellem arealer i regnskabet for 2016 (3110m²) og stamdata (3005m²). LBT undersøger sagen og sørger for at bringe forholdet i orden snarest muligt.

SP sørger for at fremsende bestyrelsens årsberetning til LBP som herefter fremsender den til tilsynet.

Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.

III. Tidligere drøftede forhold
Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde

IV. Centrale facts om boligorganisationen
Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 80,9. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 54,2. Afdelingens effektivitetsprocent er 54. Dette tal indikerer at afdelingen har et stort effektiviseringspotentiale. Boligorganisationens kommentarer: *Der er bl.a. fjernet en hæk, så der ikke er omkostninger til beskæring. Ved at digitalisere boligmassen og indhente tilbud på istandsættelse via EU-udbud, er der opnået en besparelse på istandsættelse på 23%.*

Regnskabsnøgletal:

Revisor giver en revisionspåtegning uden forbehold. Bestyrelsen har godkendt regnskabet. Boligselskabet Sjællands regnskab for 2016 er taget til efterretning med de bemærkninger, der i øvrigt fremgår af dette dokument. Behandlingen af regnskabet har ikke givet anledning til særlige bemærkninger.

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed er meget lav i forhold til benchmarking.

Dispositionsfond, 7.553,76 kr. pr. lejemålsenhed er over benchmark og er samtidig over grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Afdelingens driftsresultat i regnskab for perioden 01.01.2016-31.12.2016 udgør et underskud på 720.474 kr. Afvikles over 3 år iflg. regnskabspåtegningen.
Der forventes en huslejestigning på 10%.

Boligorganisationens resultat er et underskud på 321 kr. og en egenkapital på 370.134 kr.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ingen afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henvæggelser.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal fortsat være fokus på at få styr på økonomien.

Eventuelt

På grund af brandregler vil beboerne i Solrød Center 87 og 98 modtage et påbud om fjernelse af el-scootere, der står i opgang eller uden for lejligheder. El-scootere skal parkeres i lejlighederne men på grund af lejlighedernes indretning kan det kun lade sig gøre i enkelte lejligheder i Solrød Center 98. Beboerne er derfor nødt til at stille el-scooterne på parkeringspladsen eller uden for ejendommen hvor der ingen overdækning er.

TF forespurgte om muligheden for at benytte Solrød Kommunes grønne areal ved Solrød Center 98 til parkering af el-scootere. SP forespurgte om muligheden for at benytte samme areal til petanquebane. Solrød Kommune undersøger sagen og vender tilbage.

Jurist i Job- og SocialCenteret Casper Damgaard er ved at udarbejde udlæjningsaftale. Økonomichef LBT efterspurgte status for denne. Forespørgslen er efterfølgende videregivet til Casper Damgaard.

Status på opmåling af Solrød Center 87 og 98. Boligselskabet har i september 2017 bedt Mølbak verificere opmålingerne og skrive til os derefter. Det blev nævnt, at beboerne kan kontakte Udbetaling Danmark, såfremt de har spørgsmål til boligydelse/støtte.

Der har ikke været afholdt bestyrelsesmøder siden fusionen. Tilsynet har påpeget vigtigheden af at afholde bestyrelsesmøder. For alle møder bør der foreligge et referat. Der er kun krav om, at dagsordener og referater fra organisationsbestyrelsen og den øverste myndighed er offentligt tilgængelige på organisationens hjemmeside, men langt de fleste boligorganisationer har lagt alle referater af afdelingsmøde og afdelingsbestyrelsesmøder ud på deres hjemmesider.

Der bliver ikke afholdt fællesmøde i år.