
Emne: Dialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune

Mødedato: 20. november 2017 **Kl.:** 11.00

Mødedeltagere: Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød: administrator Bent Michelsen og formand Susanne Thomsen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen

Boligselskabet Domea, Solrød består af følgende afdelinger:

- **Afd. 1** – Christians Torv 2-62, Solrød 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, Solrød 52 familieboliger
- Christians Torv 64-106, Solrød 33 familieboliger og 6 ungdomsboliger
- Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2 ungdomsboliger
- Christians Torv 133-179, Solrød 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

Domea har afholdt møde med Job og Socialcentret vedr. udarbejdelse af udlejningsaftale. Der er drøftet kollektiv boliger, socialt samarbejde herunder tolk, fokus på spredning, samt anvisning.

Domea.dk har påbegyndt et nyt digitaliseringsstrategiprojekt 2016/2017, som er godkendt af organisationsbestyrelsen og som indeholder 5 spor. Projektet har fokus på en øget digitalisering af alle forretnings- og arbejdsområder til en styrkelse af effektiviteten og produktiviteten i administrationsorganisationen og de nyetablerede servicecentre.

Administrator oplyser, at projektet kører som planlagt.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

Boligorganisationen vurderer, at boligorganisationen i høj grad opnår tilfredsstillende resultater. Boligorganisationen vurderer, at boligorganisationen i høj grad igangsætter passende initiativer til imødegåelse af udfordringer.

II. De enkelte afdelinger

Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune undtagen afdeling 6, hvor bestyrelsen er bekymret for beboersammensætningen. Solrød Kommune talte med administrator og formanden om, at der i Solrød er borgere med mange forskellige sociale baggrunde og nationaliteter og dette vil selvfølgelig også afspejles i beboersammensætningen i afdeling 6.

Administrator oplyste, at Leder af Center for handicap og socialpsykiatri Nikolaj Bødker har lovet at kontakte formanden for afdeling 6, for en drøftelse af socialt udsatte beboere.

III. Tidligere drøftede forhold

Blev drøftet under opfølgning fra sidste dialogmøde



- IV. Centrale facts om boligorganisationen/afdelingerne
Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 80,9. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 68.
Afdeling 1, 2, 3, 4 og 5 effektivitetsprocent ligger mellem 63 og 68. Disse tal indikerer at indikerer at afdelingerne har et stort effektiviseringspotentiale. Afdeling 6 effektivitetsprocent er 79. Dette tal indikerer at afdelingen har effektiviseringspotentiale.
Administrator vil undersøge hvilke konti, der indgår i udregningen af effektiviseringspotentialet og underrette Solrød Kommune.

Boligorganisationen vurderer i referat af organisationsbestyrelsesmøde, at ventelistesituationen for afdelingerne 1-6 er tilfredsstillende.

Administrator har efterfølgende oplyst, at ventelistesituationen for afdelingerne 7 og 8 også er tilfredsstillende.

Regnskabsnøgletal:

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

Dispositionsfond, 3.400 kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark. Afdelingernes henlæggelser til dispositionsfonden skal årligt udgøre 544 kr. pr. lejemålsenhed, indtil fonden i likvide midler for boligorganisationen som helhed udgør 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Årsregnskaberne 1. april 2016 - 31. marts 2017: Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning

Boligorganisationen – Årets resultat er et underskud på 17.222 kr.

Afdeling 1 – Overskud 473.290 kr.

Årets resultat - overskud kr. 473.290

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært, at ydelserne på lån til forbedringsarbejder, udgifterne til renholdelse, diverse udgifter, og udgifterne til drift af vaskeri er mindre end budgetteret. Herudover er renteindtægterne større end budgetteret.

Revisor vurderer, at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug iht. drifts og vedligeholdelsesplanen.

Tilgodehavende hos fraflyttere 103.000 kr. som er hos inkasso.

Afdeling 2 – Overskud 295.214 kr.

Årets resultat - overskud kr. 295.214

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært mindre udgifter til renholdelse og diverse udgifter end budgetteret. Herudover er der større renteindtægter end budgetteret.

Revisor vurderer at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug iht. drifts og vedligeholdelsesplanen, da afdelingerne 2+3+4+5 sammenlægges.

Samlede tilgodehavender hos fraflyttere 95.000 kr. for afdelingerne 2+3+4+5, som er hos inkasso.

Afdeling 3 – Overskud 295.769 kr.

Årets resultat - overskud kr. 295.769

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært, at det i budgettet afsatte beløb til renholdelse, diverse udgifter og renovation er mindre end forventet. Herudover er der større renteindtægter end budgetteret.

Revisor vurderer at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgetterede forbrug iht. drifts og vedligeholdelsesplanen, da afdelingerne 2+3+4+5 sammenlægges.

Afdeling 4 – Overskud 242.864 kr.

Årets resultat - overskud kr. 242.864

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært, at det i budgettet afsatte beløb til renholdelse, nettokapitaludgifter, renovation og drift af vaskeri er mindre end forventet. Herudover er der større renteindtægter end budgettet.

Revisor vurderer at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgettede forbrug iht. drifts og vedligeholdelsesplanen, da afdelingerne 2+3+4+5 sammenlægges.

Afdeling 5 – Overskud på 354.309 kr.

Årets resultat - overskud kr. 354.309

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til renholdelse og diverse udgifter er mindre end budgetteret. Herudover er der større renteindtægter end budgetteret.

Revisor vurderer at henlæggelserne er tilstrækkelige til at dække de fremtidige 10 års budgettede forbrug iht. drifts og vedligeholdelsesplanen, da afdelingerne 2+3+4+5 sammenlægges.

Afdeling 6 – Overskud på 533.311

Årets resultat - overskud kr. 533.311

Afvigelsesforklaring:

Overskuddet skyldes primært, at det i budgettet afsatte beløb til ejendomsskat, renovation og diverse udgifter er mindre end forventet. Herudover er renteindtægterne større end budgetteret.

Henlæggelserne er iflg. revisor for store i forhold til, at der ikke foreligger dokumentation for et behov for anvendelse af disse. Afdelingsbestyrelsen opfordres til at revidere drifts og vedligeholdelsesplanen eller budgettet.

Afdeling 7 – Under opførsel - Balance på 42.239.212 kr.

Afdeling 8 – Under opførsel - Balance på 27.463.859 kr.

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 talte med boligorganisationen om, at de fortsat skal have fokus på nedbringelse af overskud. Administrator oplyser, at overskuddene i de kommende år skal finansiere flere store projekter ud over vedligeholdelsesplanen, bl.a. udskiftning af alle hoveddøre i punkthusene til trepunktslåsning for at forebygge indbrud.

V. Centrale facts om afdelingerne

Boligorganisationen vurderer, at afdelingernes vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Afdeling 1:

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 16.615 kr. pr. bolig – benchmark er 33.786 kr.

Fraflytningsprocent 18,42

Afdeling 2:

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 20.168,27 kr. pr. bolig – benchmark er 33.786 kr.

Fraflytningsprocent 3,85

Afdeling 3:

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 19.845,45 kr. pr. bolig – benchmark er 31.370 kr.

Fraflytningsprocent 3,33

Afdeling 4:

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 12.492,63 kr. pr. bolig – benchmark er 33.786 kr.

Fraflytningsprocent 19,44

Ingen afdelingsbestyrelse

Afdeling 5:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 6.304,35 kr. pr. bolig – benchmark er 7.840 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 23.302,28 kr. pr. bolig – benchmark er 33.679 kr.

Fraflytningsprocent 7,14

Ingen afdelingsbestyrelse

Afdeling 6:

Årets henlæggelser til vedligeholdelse er 6.071,43 kr. pr. bolig – benchmark er 8.590 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 6.071,43 kr. pr. bolig – benchmark er 33.786 kr.

Fraflytningsprocent 17,14

Afdeling 6 har iflg. referat af organisationsbestyrelsesmøde i august 2017 ansøgt om tilskud fra selskabets dispositionsfond til at få udarbejdet arabiske oversættelser af husorden mm., men har fået afslag, da afdelingen har en fin økonomisk situation med overskud.

Afdeling 7:

Under opførsel

Afdeling 8:

Under opførsel

Sammenlægning af afdelinger 6+7+8 skal drøftes på et kommende ekstraordinært afdelingsmøde i afdeling 6.

Der er udarbejdet/revideret husordner og reglementer på grund af sammenlægning af afdelingerne 2+3+4+5 i november 2017.

Der er afholdt møde med afdelingsbestyrelserne om hvordan, at der kan opnås besparelser på drift mm.

Der er uændret husleje i afdelingerne 1 og 6.

I afdeling 103.51 er huslejen nedsat med 1,04%

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Fokus på fortsat effektivisering af drift samt nedbringelse af overskuddene.

Eventuelt

- Solrød Kommune undersøger, hvornår der vil blive opkrævet ejendomsskat i afdeling 6.
- Solrød Kommune undersøger, hvem der skal stå for pasning af haver i gård 4 (tidl. afdeling 4) såfremt de ældre beboere ikke selv magter det. kan der eventuelt anlægges flisebelægning.
- Det blev aftalt, at tilsynet kommer på besøg i afdelingerne i løbet af foråret 2018.
- Der bliver ikke afholdt fællesmøde i år.