

Aftaledokument mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune

Emne: Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 21. november 2016 **Kl.:** 12.30

Mødedeltagere: Administrator Steen Hingebjerg Jensen (teamchef), Marianne Toftgaard Jensen (Bestyrelseskonsulent), formand Lau Ostenfeldt samt næstformand Frank Polauke, Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen

Solrød Boligselskab består af følgende afdelinger:

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| • Elmelyparken, Solrød | 120 familieboliger |
| • Tagboliger i Elmelyparken, Solrød | 34 familieboliger og 6 ungdomsboliger |
| • Tjørnely, Solrød | 140 familieboliger |
| • Skyttemarken I, Havdrup | 29 familieboliger |
| • Skyttemarken II, Havdrup | 68 familieboliger |
| • Møllemarken I, Havdrup | 26 familieboliger |
| • Møllemarken II, Havdrup | 8 familieboliger og 4 ungdomsboliger |
| • Bakken, Havdrup | 20 familieboliger |

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde

Sidste års fokuspunkter:

Boligselskabet skal have fokus på afdeling Skyttemarken I og II, med hensyn til underskud. Der arbejdes videre med sammenlægning af fem afdelinger i Havdrup (Skyttemarken I og II, Møllemarken I og II samt Bakken).

Formand og næstformand orienterede om, at overvejelser og det videre forløb med sammenlægning af afdelinger har afventet, at DAB overtog administrationen. DAB vil fremlægge en plan for sammenlægning for bestyrelsen.

Formand, næstformand samt administrationen redegjorde for overgangen til ny administrator pr. 1. juni 2016. Der er skiftet fra Boligselskabet Sjælland til DAB.

Formanden og næstformanden oplyste om, at overgangen til ny administrator DAB pr. 1. juni 2016 har været en positiv oplevelse. Beboerne har ikke haft nogen bemærkninger hverken positive eller negative til skiftet.

Medarbejderne i driften er fortsat ansat af Solrød Boligselskab. DAB har overtaget ledelsen af de ansatte.

2. Gennemgang af styringsrapporten

A. Boligorganisationens egen konklusion:

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

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

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



Er der behov for at drøfte aftaler med kommunen om boligorganisationens forhold?

Nej

Er der behov for at drøfte aftaler med kommunen om en særlig indsats i nogle afdelinger?

Nej

B. Gennemgang af boligorganisationen

Økonomi/drift:

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

Ingen bemærkninger

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

Der er 1.6 2016 skiftet administrator. Der er et øget fokus på mere smart og effektiv drift.

Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.

Supplerende fra formanden: Han var bekendt med en sag vedr. hundehold som evt. var på vej i beboerklagenævnet. DAB oplyste, at de havde modtaget klagen, men at de ikke mente, at den også var afgivet til beboerklagenævnet.

Ledelse og beboerdemokrati:

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

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. Man diskuterer sammenlægning af afdelinger.

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

Efter administrator skift bliver hvert år mulighed for, at få udarbejdet et evalueringsskema for selskabsbestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen har ikke det forløbne år drøftet god ledelsesskik.

Bestyrelsen har ikke gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet det forløbne år.

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

Supplerende fra formanden: Beboerdemokratiet var drøftet i forhold til afdelingerne Møllemarken I og II, da der ikke var nogen, der ville sidde i bestyrelsen.

Udlejning og velfungerende boligafdelinger

Boligorganisationens generelle udlejningspolitik og generelle indsats for en velfungerende boligafdeling:

Ny administrator har ikke haft adgang til data, der angiver fordeling af boliger for regnskabsperioden 1.10-2014-30.9 2015.

Supplerende fra boligselskab og administrator: Der er ingen ledige boliger.

Af referat af bestyrelsesmøde den 28. september 2016 fremgår det, at bestyrelsen ønsker at anvende fleksibel udlejning således, at børnefamilier med børn får fortrinsret til 4 og 5 rums boliger. Denne anvendelse giver således mulighed for at interne par uden børn, stadig har mulighed for at søge 3 rum og opefter. Solrød kommune skal godkende denne ordning.

Det blev aftalt, at tilsynet kontakter udlejningschef hos DAB Dennis M. Christensen herom.

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

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

Ingen bemærkninger.

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

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

Afdeling Skyttemarken I (afd. 3), der har et opsamlet underskud på 76,62 (gul) kr. pr. m², som afvikles over 4-5 år.

Afdeling Skyttemarken II (afd. 4), der har et opsamlet underskud på 83,06 (gul) kr. pr. m², som budgetteres afviklet indenfor 5 følgende budgetår.

STYRINGSRAPPORT 2015:

Afdeling Skyttemarken I (afd. 3), der har et opsamlet underskud på 186,87 (rød) kr. pr. m², som afvikles over 6-9 år.

Afdeling Skyttemarken II (afd. 4), der har et opsamlet underskud på 139,82 (rød) kr. pr. m², som afvikles over 6-9 år.

3. Regnskab for perioden 01.10.2014-30.09.2015

Solrød Kommune tager regnskabet til efterretning med følgende bemærkninger:

Vi har noteret os revisors bemærkninger om, at der i drifts- og vedligeholdelsesplaner i 2018 og 2023 er budgetteret med anden kapitalanskaffelse (låneoptagelse) i afdeling Elmelyparken, Tagboliger Elmelyparken og Bakken. Som følge af dette opfordrer revisor til, at udviklingen følges nøje, og at der om nødvendigt sker en forøgelse af henlæggelserne og en revurdering af drifts- og vedligeholdelsesplanerne.

Af revisionsprotokollatet fremgår det at de anførte underskud fra tidligere år afvikles budgetmæssigt over 3 år som foreskrevet i bekendtgørelsen om drift af almene boliger mv., dog med undtagelse af afdelingerne 3 og 4. Afdeling 3 og 4 har i medfør af Bekendtgørelsen om drift af almene boliger mv. §64 stk. 3 valgt, at afvikle underskud vedrørende tidligere år i perioder på 5-6 år, som skønnes påkrævet for afdelingernes videreførelse.

Solrød Kommune ønskede oplyst, hvorfor der var ydet tilskud fra dispositionsfonden kr. 150.000 til nedbringelse af lejen i 2015/2016 for tagboligerne i Elmelyparken. Boligselskabet oplyste, at det er fordi, at der er bekymring for, at lejen er for dyr. Man har oplevet, at folk søger væk på grund af lejens størrelse. DAB vil undersøge hvor mange, der står på venteliste til tagboligerne. Hvis der mange på ventelisten, vil man overveje, om der skal ydes tilskud fremover.

Regnskab for perioden 01.10.2014-30.09.2015 er udarbejdet i Boligselskabet Sjællands administrationsperiode.

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

Der skal være fokus på forøgelse af henlæggelserne og en revurdering af drifts- og vedligeholdelsesplanerne samt sammenlægning af afdelinger.

5. Eventuelt

Solrød Kommune spurgte til, om der var mulighed for etablering af kollektiv boliger bl.a. til flygtninge. Da det ikke er noget som hverken bestyrelse eller administrator tidligere har taget stilling til blev det aftalt, at Solrød Kommune kan fremsende en skriftlig henvendelse herom til Marianne Toftgaard Jensen.

Solrød Kommune spurgte til muligheden for at fortætte boligmassen. DAB oplyste, at de ikke havde checket bebyggelsesprocenter mv., men formanden mente ikke umiddelbart, at der er mulighed for fortætning.

Formanden afgav ønske om emne til fællesdialogmødet. Formanden ønsker uddybet hvordan Solrød Kommune udøver tilsynsopgaven. Herunder orientering om hvor bestyrelser kan søge råd og vejledning. Hvilken myndighed er ansvarlig hvis der er udfordringer i samarbejdet mellem administrator og bestyrelse.

6. Næste dialogmøde

Dialogmøde i juni 2017.

Fælles dialogmøde den 5. december 2016.

7. Drøftelser med Job og Socialcenteret som deltager i den sidste halve time af mødet.

Teamleder af udbetaling og økonomi i Job- og Social Centeret Charlotte B. Olsen aftalt møde med udlejningschef hos DAB Dennis M. Christensen, hvor anvisningsret og aftaler skal drøftes.