

Aftaledokument
mellem Boligselskabet Domea, Solrød og Solrød Kommune

Emne:	Aftaledokument mellem Boligselskabet Domea, Solrød og Solrød Kommune	
Mødedato:	24. oktober 2016	Kl.: 12.30
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. 2 – Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34, Solrød | 52 familieboliger |
| • Afd. 3 - Christians Torv 64-106, Solrød | 33 familieboliger og 6 ungdomsboliger |
| • Afd. 4 – Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød | 36 familieboliger og 2 ungdomsboliger |
| • Afd. 5 – 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 |

1. Opfølgning fra sidste dialogmøde

Fra sidste år: Selskabet ville have fokus på sammenlægning af afdelinger.

Tilsynet har i september 2016 modtaget orientering om at afdeling 2, 3, 4 og 5 sammenlægges pr. 1. april 2017.

For at styrke sammenholdet vil der blive holdt sommerfest næste år og der vil blive opfordret til etablering af et beboerråd.

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.

B. Gennemgang af boligorganisationen

Økonomi/drift:

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

Ingen bemærkninger.

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

Boligorganisationen vil overveje sammenlægning af afdeling 6, 7 samt 8.



Der har ikke været sager ved beboerklagenævnet i regnskabsåret.

Ledelse og beboerdemokrati:

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

Manglende afdelingsbestyrelser i afdeling 2, 4 samt 5.

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

Der forsøges sammenlægning af afdelingerne 2,3,4 og 5. Afdeling 1 har ikke ønsket en sammenlægning med de førnævnte afdelinger.

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

Bestyrelsen har i det forløbne år gennemført evalueringer af bestyrelsesarbejdet det forløbne år.

Bestyrelsen har 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 51,61% (sidste år 79,55%)

Kommunal anvisning 48,39% (sidste år 20,45%)

Fleksibel udlejning 0,00%

Kombineret udlejning 0,00%

Annoncering 0,00%

Ledige familieboliger pr. ultimo regnskabet 0,00%

Boligorganisationen har ingen kommentarer vedr. velfungerende boligafdelinger.

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.

Der er 2 støttesager i LBF. Storparcel 23 samt Timianhaven. Der er givet tilsagn til skema A.

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 4: Fraflytning – 100% anvist af Solrød Kommune til ældre boliger

Fraflytningsprocenten er 22,22% på almene familieboliger.

Supplerende fra boligorganisationen: Der er en del naturlig bortgang på grund af alder.

3. Regnskab for perioden 01.04.2015-31.03.2016

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning.

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

Boligselskabet har behov for at drøfte aftaler med kommunen vedr. afdeling 6 (Fåreager):

Hjælp til oversættelse af husorden m.m. og tolkebistand i forbindelse med anvisning af flygtninge til afdelingen - Husk kun max 3 anviste boliger til flygtninge. Lastbil holder ulovligt parkeret uden for bebyggelsen, men på Fåreager lige ved den store legeplads, hvilket ikke gør det muligt at se hvis et barn løber over vejen bag ved lastbilen.

Tilsynet oplyste, at det er drøftet i ejerlauget, og at projektleder Charlotte Nøhr Larsen fra Teknik og Miljø har talt med vognmanden, der fremover sørger for, at der ikke bliver parkeret lastbil på Fåreager.

Tolk kommer med ud ved indflytning. BL har oversat husorden til flere sprog – se på nettet.

Kravet om max 3 boliganvisninger til flygtninge i hver afdeling er for restriktivt.

I forbindelse med Solrød Kommunes anvisningsret kan der ikke ske en sortering i forhold til race og oprindelse af beboere. Solrød Kommune vil tage størst muligt hensyn til beboersammensætningen ved anvisning. Boliganvisning til flygtninge foregår i dialog med Boligselskabet.

Fokus på optimering af driften samt sammenlægning af afdelinger.

5. Eventuelt

På mødet i ejerlauget har de også talt om, at der er en beboer som slår græs på fællesarealet, hvilket ikke skal ske. Charlotte har sendt brev herom til beboeren.

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.

Supplerende fra Boligorganisationen: Beboerne skal fremover benyttes en app til indberetning af skader. Indberetningen sendes til servicecentret.

Feriebytte af lejlighed er godkendt

Solrød Kommune spurgte om boligorganisationen havde gjort sig nogen tanker om bofællesskaber. Boligorganisationen havde ikke drøftet det, men mente at der kunne være nogen praktiske og lovmæssige udfordringer. Solrød Kommune har efterfølgende spurgt konsulent Inge-Lis Kalum, om der er nogen lovgivning, der forhindrer etablering af bofællesskaber. Konsulent Inge-Lis Kalum oplyser, at det er brandreglerne i byggelovgivningen, der skal overholdes, samt individuelle låse og dørskilte på rummene. Det skyldes, at det ikke i så fald kan betragtes som en samlet bolig. Kundechef Bent Michelsen oplyser, at problematikken og de praktiske udfordringer generelt skal vendes i Domea.dk.

Supplerende fra formanden:

Er det muligt at opsig en lejer som ikke bebor sin lejlighed? Solrød Kommune oplyste, at dette ikke er muligt.

Hvem skal stå for pasning af haver og betaling heraf, såfremt ældre beboere ikke selv magter det? Solrød Kommune undersøger dette.

Hvordan kan man sikre, at handicapskilte på p-plads fjernes, når beboeren er fraflyttet?

Solrød Kommune har efterfølgende undersøgt sagen og kan oplyse, at Boligselskabet Domea Solrød skal orientere Teknik og Miljø om hvilke skilte, der skal fjernes.

6. Næste dialogmøde

Dialogmøde i oktober/november 2017.

Fælles dialogmøde den 5. december 2016.

Emner til fællesmøde? Ingen

7. Drøftelser med Job og Socialcenteret (Charlotte B. Olsen og Marianne Kristensen) som deltager i den sidste halve time af mødet.

Boligselskabet Domea Solrød fremskaffer kopi af alle anvisningsaftaler med Solrød kommune. Der hvor der mangler en skriftligt aftale, laves en.