

Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

Emne: Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune

Mødedato: 27. november 2017 **Kl.:** 11.00

Mødedeltagere: Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab, Solrød: administrator Bent Michelsen og formand Rose Petersen. Repræsentanter for Solrød Kommune: teamleder Jette Zimmerman Pedersen og administrativ medarbejder Pia Petersen

Villabyernes Boligselskab består af 1 afdeling:

- | | |
|---|--------------------|
| • Bøgeholmen, Elleholmen og Lindeholmen | 198 familieboliger |
| • Rønneholmen og Birkeholmen 12-36 | 182 familieboliger |
| • Egeholmen og Birkeholmen 8-12 | 174 familieboliger |
| • Jersie Center | 9 familieboliger |

Velkomst og præsentation

Opfølgning fra sidste dialogmøde

Job og SocialCenteret og Domea har afholdt møde om udlejningsaftale. Der er drøftet kollektiv boliger, socialt samarbejde herunder tolk, fokus på spredning, samt anvisning. Domea og Job og SocialCenteret er i fortsat dialog om udarbejdelse af aftalen.

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.

Administrator oplyste sidste år, at kloaksystemet skal have en strømpeforing til ca. 1.300.000 kr. Administrator oplyser, at arbejdet er påbegyndt, men at det bliver væsentlig dyrere end forventet; 6.000.000 kr.

Hvis affaldsskakter sløjfes, og der kommer en nedgravet affaldsløsning, vil det frigive plads til rollatorer, el-scootere mv.

Administrator oplyser, at der afholdes møde i afdelingen i november 2017, hvor der skal drøftes affaldsløsninger samt økonomi. Solrød Kommune undersøger hvorvidt, kommunen bidrager økonomisk til flytning af stikkontakter til opladning af el-scootere fra opgange til affaldsskakter.

Gennemgang af styringsrapport

- I. *Boligorganisationen*
Boligorganisationen har inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift, idet der påbegyndt et digitaliseringsprojekt.
- II. *Afdelingen*
Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune.
- 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 100.

Afdelingens effektivitetsprocent er 100. Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Administrator vil undersøge hvilke konti, der indgår i udregningen af effektiviseringspotentialet og underrette Solrød Kommune.

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital, kr. pr. lejemålsenhed er meget lav i forhold til benchmarking. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Ifølge administrator bruges midlerne fra arbejdskapitalen primært til forplejning til boligorganisationens bestyrelsesmøder, og derfor er der ikke behov for en større arbejdskapital.

Dispositionsfond, 3.400,46 kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark og er under grænseværdien i §40 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Årsregnskaberne 1. januar 2016 - 31. december 2016:

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning

Boligorganisationen – Årets resultat er et overskud på 14.171 kr.

Afdeling 1 – overskud 80.246 kr. Resultatkontoen udgør herefter en underskudssaldo på 3.655.680 kr., der budgetteres afviklet over 10 år.

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. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførelse, kan underskuddet dog afvikles over højst 10 år. I.flg. revisionsprotokollatet skal underskudssaldoen budgetteres afviklet inden udgangen af 2025.

Overskuddet skyldes primært færre udgifter til renholdelse, renovation samt afdelingens energiforbrug. Derudover er det i budgettet afsatte beløb til renholdelse ikke anvendt fuldt ud.

Revisor skriver i revisionsprotokollatet, at afdelingens økonomi fortsat er i bedring. Afdelingen følger den økonomiske plan, som er udarbejdet i samarbejde med administrator.

Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):

Ifølge revisionsprotokollatet vurderes afdelingens henlæggelser til at være tilstrækkelige til at dække det kommende års udgifter. Det anbefales dog at øge henlæggelserne i det kommende budget, da det forventede fremtidige årlige forbrug overstiger den i indeværende år budgettede henlæggelse hvilket medfører at henlæggelserne på sigt ikke vil være tilstrækkelige.

Administrator oplyser, at der er budgetteret med øgede henlæggelser i de kommende års budgetlægning.

Revisor anbefaler en stram styring af udgifterne til almindelig vedligeholdelse samt til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvis de skal holdes på niveau med det budgettede beløb.

Administrator oplyser, at både boligorganisationen og afdeling har fokus på dette.

Der er givet driftstilskud kr. 1.956.000 kr. fra dispositionsfonden, hvilket har været forudsætningen for at budgettet kunne balancere. Herved har man undgået at ansøge LBF om supplerende kapitaltilførsel. Der er tilsvarende bevilget et lignende tilskud for regnskabsåret 2017 på 2.000.000 kr.

Driftsstøttelån på 2.160.000 kr. til Solrød Kommune skal afvikles over 3 år fra 2018. 720.000 kr. i hvert af årene 2018, 2019 og 2020.

Afvikling af driftsstøttelån til kreditforening samt LBF er påbegyndt. Der betales 2.967.000 kr. til LBF i 2016 og 2017. Restbeløb 389.000 kr. til kreditforening afvikles i 2017 og 2018.

Boligorganisationen informerede om, at der ikke er planlagt huslejestigning i afdelingen.

V. Centrale facts om afdelingen

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende. Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 8.529 kr. pr. bolig – benchmark er 33.928 kr. Fraflytningsprocent 8,17

Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:

Ifølge revisionsprotokollatet er afdelingens henlæggelser ikke tilstrækkelige til at kunne dække det forventede forbrug i perioden 2017-2019. Det anbefales, at udviklingen i henlæggelsesbudgettet følges nøje, og at der foretages højere henlæggelser eller at vedligeholdelsesarbejder udskydes.

Administrator oplyser, at det er muligt at dække det forventede forbrug via tilskud fra dispositionsfonden og evt. optagelse af realkreditlån.

Landsbyggefonden har foretaget regnskabsgennemgang af årsregnskab 2016. Boligorganisationen har besvaret fondens spørgsmål til regnskabet og Landsbyggefonden betragter herefter regnskabsgennemgangen for afsluttet.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fokus på forsat bedring af økonomien i afdelingen.

Eventuelt

- Administrator og formand oplyser, at de undersøger mulighederne for at finansiere et nyt fælleshus via fonde. Placeringen af et nyt fælleshus skal også afklares. Det eksisterende fælleshus er beliggende i stueetagen med beboelse ovenpå, hvilket ikke er optimalt for hverken beboere eller brugere.
- Administrator oplyser, at der er en del kommende projekter, herunder udskiftning af varmecentralsystem, stigestrenge og faldstammer. Projekterne skal bl.a. finansieres via tilskud fra dispositionsfonden samt optagelse af realkreditforeningslån.
- Der bliver ikke afholdt fælles styringsdialogmøde i år.