



Emne	Styringsdialogmøde mellem Boligselskabet Sjælland, afdeling Gulspurven
Mødedato	3. oktober 2023
Tidspunkt	Kl. 11.30
Mødested	Rådhuset
Deltagere	Fra Boligselskabet: Driftsleder Carsten Jørgensen
	Fra Solrød Kommune: Tilsynsmyndighed v/ Pia Petersen Bente Gaardhøj Johansen

REFERAT

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

Den tidligere aftale om, at ældrechef for Visitation og Koordination Bente Gaardhøj Johansen deltager i afdelingsmødet, som afholdes en gang årligt samt at Boligselskabet Sjælland orienterer Bente, når de fremsender dokumenter til beboerne, fortsat er gældende. Det kan f.eks. være orientering om, at der er lukket for vandet, at mm.

Bente deltager som udgangspunkt i Ældrerådets møder. Derigennem holdes Bente også underrettet om forhold i afdeling Gulspurven.

Boligselskabet oplyser: Der er en medarbejder i boligselskabet, som besøger afdelinger, hvor der ikke er helhedsplaner. Carsten håber, at de kommer forbi og kan hjælpe med aktiviteter/ture.

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.



3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.
5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Emnerne foreslås aftalt med de enkelte kommuner.

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Ja, men kun i udvalgte kommuner.
7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler som ønskes drøftet?
Afdeling 256 Gulspurven ønskes drøftet.

Boligselskabet oplyser i oplysningsskemaet for afdelingen: Ældre boliger med meget dårlige beboere som kræver høj service/hjælp.

SK: Borgere der søger ældrevisiterede boliger kan vælge Gulspurven, så vi vil se borgere, der er dårligere end i andre almene boliger.

III. Tidligere drøftede forhold

Centrale facts om boligorganisationen

Tilsynstemaet er "røde afdelinger", det vil sige afdelinger som er minimum 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti. Benchmarkmodellen anvender et udvalg af driftskonti. Disse er 109, 110, 111, 112.1, 114, 115, 117, 121 og 122.

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 80,6. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 83,7 (Sidste år 83,4).

Afdelingens effektivitetsprocent er 69 rød (sidste år 69 rød, forrige år 85 gul).

Røde afdelinger i 3 år – Afdeling Gulspurven er ikke en af dem.

Arbejdskapital, 2.554 kr. pr. lejemålsenhed er lidt under benchmark på 2.600 kr. Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger. Det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Dispositionsfond 192 (Sidste år 569, forrige år 4.098, året før 897,08) kr. pr. lejemålsenhed er under benchmark på 8.160 kr. og er under grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed. Der er derfor fortsat pligt til at henlægge til dispositionsfonden.

Boligselskabet oplyser: På grund af helhedsplaner i mange afdelinger i boligselskabet er der givet tilskud fra dispositionsfonden, som dermed tømmes.



Administrationsbidrag 3.747 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.513, forrige år 3.403 kr.) er lidt under benchmark på 4.259 kr.

Der har været 68 sager i beboerklagenævnet for boligselskabet. Ingen fra afdeling Gulspurven.

IV. Centrale facts om afdelingen

Årets resultat 29.988 (overskud)

Årets opsamlede resultater	2022	2021	2020	2019	2018
Gulspurven	-68.397 kr.	-114.385 kr.	-131.904 kr.	-917.927 kr.	-1.344.054 kr.

Revisor giver en revisionspåtegning uden kritiske bemærkninger eller forbehold vedr. afdeling Gulspurven. Solrød kommune tager regnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Der er varslet huslejestigning på 2,5% pr. 1. januar 2024

Der er ikke kritiske nøgletal for afdelingen.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er ikke tilfredsstillende.

Boligselskabets kommentar: Flere bygningsdele kræver øget økonomi, da standen er dårlig.

Renovere løbende tag, vinduer/døre mv., og øger gradvist henlæggelserne.

Årets henlæggelse til vedligeholdelse 89.795 kr. pr. bolig (Sidste år 23.673, forrige år 18.040 kr.) er over benchmark på 11.615 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 80.289 kr. pr. bolig (Sidste år 37.168, forrige år 34.913.) er over benchmark på 40.509 kr.

Henlæggelserne er øget væsentligt og påvirkningen af lejen er reduceret som følge af at der er ydet et større tilskud fra boligselskabet til afdelingen.

Beboerdemokrati - Der er ingen afdelingsbestyrelse.

Udlejning - Fraflytningsprocent for almene ældreboliger (afdeling Gulspurven) 24,49, benchmark 20. Ingen ledige boliger.

Fokuspunkter

Der skal fortsat være fokus på økonomien (herunder effektiv drift) og vedligeholdelse af afdelingens bygninger.

Eventuelt