

Emne	Dialogmøde mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	4. oktober 2023
Tidspunkt	Kl. 13-14.00
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Karlstrup Boligselskab: Næstformand for selskabsbestyrelsen Karin Frost Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Teamchef Helle Hjorting Damberg Repræsentanter for Solrød Kommune (SK): Kommunalt tilsyn Pia Petersen

REFERAT

Karlstrup Boligselskab består af følgende afdelinger:

Druemarken	40 familieboliger og 8 ungdomsboliger
Solvænget Nord	12 familieboliger

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

1. Har boligorganisationen forslag til fremtidigt samarbejde, koordination eller drøftelse med kommunen? Hvis ja, hvilke?

Selskabsbestyrelsen har drøftet, at de ønsker at tale med kommunen om følgende 2 punkter:

Parkering - Druemarken ønsker flere parkeringspladser. Dette foreslås på kommunens grund ud for Druemarken, mellem hæk og vej, hvor der for nuværende er græs og store sten placeret.

SK oplyser: Boligselskabet er i dialog med Solrød Kommunes vejteam, og leder af Vej og Gis Lars Würtz har sendt en mail til DAB den 3. oktober 2023 herom.

Solvænget Nords grønne areal fra stien ud mod parcellerne. Det er et stort stykke for en lille afdeling at holde og giver ringe brugsværdi for lejerne. Man ønsker at drøfte mulighederne for frasalg eller anden udnyttelse af arealet.

SK oplyser: Ifølge anvendelsesbestemmelsen i § 3 i lokalplanen må området kun anvendes til boligformål og kun som rækkehuse som vist på kortbilag. Der henvises ikke til et specifikt kortbilag, men både bilag 2 og 3 viser placering af byggefelter og bebyggelse.



Der må desuden opføres et fælleshus og bygning til fælles varmforsyning inden for området, hvilket måske godt kunne være på det grønne areal.

Og så alligevel ikke da § 8 angiver at de viste ubebyggede arealer ikke må udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer. Det sydvestlige areal KAN anvendes til nyttehave.

Der er byggelinje fra jernbanen, normalt på 25 m, men i nuværende lokalplan på ca. 50 m.

For yderligere information vedr. planforhold er boligselskabet velkommen til at kontakte Solrød Kommunes planmyndighed.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke? Ingen.
3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke? Ingen.
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

I forbindelse med administratorskiftet til DAB i 2016, blev der igangsat en række effektiviseringstiltag. Den mest betydningsfulde har været samdriften mellem Karlstrup Boligselskab og Solrød Boligselskab. Samdriften har medført, at Solrød Boligselskab har kunne lukke ejendomskontoret i Druemarken, hvormed der spares på mandskabstimer og på kontorhold. Karlstrup Boligselskabs beboere har i stedet mulighed for at henvende sig på ejendomskontorerne i Solrød Boligselskabs afdelinger.

Selskabet har fokus på fællesindkøb, og har sagt ja til at benytte de indkøbsaftaler der af DAB er blevet indgået. Indkøbsaftalerne medfører rabatter på indkøb af varer og forskellige håndværksydelser. Dette er en løbende proces. Aftalerne varer for 4 år af gangen, hvorved vi som administrationsselskab hele tiden søger de bedste og billigst ydelser og services til boligselskaberne og de dertilhørende afdelinger.

E-drift er taget i brug i år og det er med til at generere data over hvordan mandskabstimer fordeler sig og der tales samdrift.

5. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende ledelse og beboerdemokrati? Hvis ja, hvilke? Ingen

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om at etablere nye afdelinger.
7. Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet.

III. Tidligere drøftede forhold

8. –

IV. 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.

Effektivitet for afdelinger, boligorganisation, kommune og region:

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	002	Solvænget Nord		78	79,2	79,0	83,0
Solrød	001	Druemarken		80	79,2	79,0	83,0

Effektivitetstal senest opdateret 06-02-2023

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Effektivitets markering	Afdelings effektivitet pct.	Effektivitetsgennemsnit for		
					Organisation pct.	Kommune pct.	Region pct.
Solrød	001	Druemarken		79	89,3	81,7	82,9
Solrød	002	Solvænget Nord		100	89,3	81,7	82,9

Effektivitetstal juni 2022

GUL: 70-90 % indikerer effektiviseringspotentiale. De gule afdelinger er mellem 10 og 30 pct. dyrere end bedste praksis på samtlige benchmarkede konti.

GRØN: 90-100 % indikerer effektiv drift. For de grønne afdelinger gælder, at det ikke har været muligt at finde sammenlignelige afdelinger, der er mere end 10 pct. billigere på samtlige benchmarkede konti.

Boligselskabet oplyser: Karlstrup Boligselskab klarer sig generelt godt på effektiviseringsområdet. Dette skyldes i høj grad samdriften med Solrød Boligselskab og selskabets evne til at effektivisere.

Administrationsbidrag 2.832 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.667) er tæt på benchmark på 4.677 kr.

Dispositionsfond, 20.724 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 16.853) kr. er over benchmark på 8.160 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 5.434 kr. pr. lejemålsenhed.

Dispositionsfonden udgør pr. 30.10.22 1.875.818 kr. hvoraf 1.243.495 kr. er disponible. Dispositionsfonden udgør pr. enhed 20.725 kr. – og der må derfor ikke opkræves til dispositionsfonden.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 155.265 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 0 kr.
- E-syn i alt 55.265 kr.
- Afdeling Druemarken ydelsesstøtte med 100.000 kr.

Der er kritiske nøgletal (RØD) på arbejdskapital -201 kr. pr lejemålsenhed (sidste år 512, forrige år 483, året før 273 kr.) er meget lav i forhold til benchmarking 2.600 kr.



Altså i forhold til andre sammenlignelige afdelinger, men det er op til boligorganisationen at fastsætte, hvor meget der skal indbetales til arbejdskapitalen.

Boligselskabet kommentar: Boligselskabet har i regnskabsåret haft et negativt resultat, grundet stigende renteudgifter. Dette har medført et overtæk på arbejdskapitalen.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ikke afdelinger med kritiske nøgletal på parametrene lejeledighed, fraflytning eller henlæggelser.

Tinglyste panthæftelser

Revisor oplyser: Afdeling Solvænget Nord har under konto 413.1 indregnet en gæld til kreditforeningen Realkredit Danmark på 718.500 kr. Kreditforeningen har ikke fået tinglyst sædvanlig panteretssikkerhed i afdelingen, idet tinglyst panthæftelse fejlagtigt er i sket i afdeling Druemarkens ejendom. På vores forespørgsel oplyser administrator, at problemstillingen er afklaret pr. 1. oktober 2022, således at kreditforeningen nu har fået tinglyst sædvanlig panteretssikkerhed i afdelingens ejendom.

Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Druemarken	70.826 (Overskud)
Solvænget Nord	12.430 (Underskud)

Årets opsamlede resultater	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Druemarken	-560.752 kr.	-731.549 kr.	-948,358 kr.	-1.109.204 kr.	-1.093.253 kr.	-1.332.013 kr.
Solvænget Nord	-12.430 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	-56.931 kr.	-650.201 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger eller forbehold. Solrød Kommune tager årsregnskabet til efterretning uden bemærkninger.

Afdeling Druemarken:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 19.312 kr. pr. bolig hvilket er over benchmark på 10.960 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 23.051 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 44.120 kr. pr. bolig.

Boligselskabet oplyser: Boligselskabet er fuldt bevidst om det lave henlæggelsesniveau og har lavet en langsigtet strategi om at forøge henlæggelserne.

Revisor oplyser: Afdelingens forbedringsarbejder, tilgodehavender og akkumuleret underskud er ved regnskabsårets udløb finansieret blandt andet af afdelingens henlagte midler. Dette indebærer, at afdelingens henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse er delvist illikvide, hvorfor akutte behov for anvendelse af henlæggelsesmidlerne efter deres formål kan nødvendiggøre lånefinansiering.

Underskudssaldo



Revisor oplyser: Afdelingen har ved udgangen af regnskabsåret en underskudssaldo, der andrager 560.752 kr. svarende til ca. 1,8 måneders huslejeindtægter. Ifølge bekendtgørelsen om drift af almene boliger skal underskudssaldoen normalt budgetteres afviklet over maksimalt 3 år. Afvikling af underskudssaldoen kan undtagelsesvist ske over maksimalt 10 år, når afdelingen er ramt eller må antages at blive ramt af lejeledighed, dersom afvikling af underskuds-saldo skete i løbet af 3 år. I budgettet for næste år er på konto 133 indarbejdet en underskudsafvikling på 100.000 kr. svarende til en afviklingsperiode på 6 år. Administrator vurderer, at huslejen i afdelingen er på et sådant niveau, at en yderligere lejeforhøjelse - som følge af en forceret underskudsafvikling på 3 år - vil indebære en alvorlig risiko for væsentlig lejeledighed. Afdelingen modtager et tilsvarende tilskud fra dispositions-fonden til dækning af udgiften. Revisor skal i henhold til revisionsinstruksen påse, at underskudssaldoen afvikles efter reglerne. Baseret på administrators vurdering af huslejeniveauet i afdelingen samt risikoen for udlejningsvanskeligheder som følge af en forceret underskudsafvikling vurderer vi, at betingelserne for en afviklingsperiode på mere end 3 år er til stede.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen:

7 fraflytninger i begge afdelinger.

Fraflytninger i 2022 har været i forbindelse med afdelingens ungdomsboliger.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsproblemer.

Huslejestigning: Druemarken 2,51% pr. 1. oktober 2023

Karlstrup Boligselskabs målsætninger:

- Selskabet arbejder for at sikre boligmassen holdes ved lige, driftes tilfredsstillende og løbende moderniseres, så boligerne er til at udleje igen ved fraflytning.
- Selskabet ønsker at sikre et godt arbejdsmiljø for de ansatte og finde et godt leje i forhold til besparelser og kvalitet.

4-årige mål for afdelingen:

- Afdelingsbestyrelsen ønsker inden for de næste 4 år at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport af afdelingens beboere.
- Det er afdelingens mål at fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne kan få nye og velfungerende køkkener og bad via moderniseringspuljer.

Afdeling Solvænget Nord:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 7.500 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 10.960 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 21.363 kr. pr. bolig hvilket er under benchmark på 44.120 kr. pr. bolig.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen henlægger efter deres drift og vedligeholdelsesplan.



Vurderingen af afdelingen vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen ønsker at omlægge deres varmekilde fra naturgas til fjernvarme og afventer at området udlægges til fjernvarme, forventeligt i løbet af 2023.

Solvænget Nord arbejder henimod at konvertere varmekilde til fjernvarme.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 0,00, benchmark 10,42.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsproblemer.

Huslejestigning: Solvænget 4,84% pr. 1. oktober 2023.

4 årige mål for afdelingen

- Afdelingsbestyrelsen ønsker inden for de næste 4 år, at få sat ladestandere op, for at sikre en alternativ og mere bæredygtig energikilde til transport af afdelingens beboere.
- Det er afdelingens mål at fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne kan få nye og velfungerende køkkener og bad via moderniseringspuljer.
- Afdelingsbestyrelsen følger udviklingen på fjernvarmeområdet tæt, idet der i afdelingen er et ønske om at omlægge varmekilden.

Fokuspunkter

Selskabet skal fortsat have fokus på stram styring af både selskabets og afdelingernes økonomiske udvikling. Herunder også stor fokus på effektivisering af drift.

Eventuelt