

Emne	Dialogmøde mellem Solrød Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato	4. oktober 2023
Tidspunkt	Kl. 10.15-11.15
Mødested	Teknik og Miljø
Deltagere	Repræsentanter for Solrød Boligselskab: Formand for selskabsbestyrelsen Frank Polauke Bestyrelseskonsulent Kristine N. Kirkensgaard Teamchef Helle Hjorting Damberg Næstformand Randi Rosbjørn Solrød Kommune (SK): Tilsynet v/ administrativ medarbejder Pia Petersen Job- og Socialcenteret v/ leder af Udbetaling og Økonomi Charlotte Bendtsen Olsen og administrativ koordinator Anja Hartvig Albertsen

REFERAT

Solrød Boligselskab består af følgende afdelinger:

- Elmely, Solrød - 154 familieboliger og 6 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Elmelyparken og tagboliger Elmelyparken)
- Tjørnely, Solrød - 140 familieboliger
- Ulvemose Huse - 151 familieboliger og 4 ungdomsboliger (sammenlagt pr. 1/10-17, består af Skyttemarken I, Havdrup, Skyttemarken II, Havdrup, Møllemarken I, Havdrup, Møllemarken II, Havdrup, Bakken, Havdrup)

Velkomst og præsentation

Gennemgang af styringsrapporten

I. Boligorganisationen

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

Bestyrelsen ønskede følgende drøftet ved styringsdialogmøde med kommunen:

Renovation – dispensation i Tjørnely og Elmely:

Selskabet ønsker at se dispensationen, da man ikke mener, at de nuværende affaldsstationer skulle være bygget med dispensation. Kan vi finde en løsning der tilgodeser alle?

Tilsynet oplyser til referatet: Forud for styringsdialogmødet har Solrød Kommunes miljøteam og boligselskabet holdt møde herom, og det er derfor ikke behandlet på styringsdialogmødet.

Kommunale henvisninger i Tjørnely: Det ønskes, at demografien varierer lidt mere så beboersammensætningen afspejler samfundet.

SK ønskede spørgsmålet uddybet og oplyste herefter, at kommunen har en boligsocial opskrivningsliste til bolig.

Kommunen ser på flere kriterier, når der fordeles boliger.

Hvis man har mistanke om socialt bedrageri, kan man lave en indberetning til kontrolgruppen, som hører under Charlotte.



Solrød Boligselskab oplyste, at de vil prøve at trække statistik via BL.

Efter kommunale henvisninger ønskes der generelt i alle selskabets afdelinger opfølgning på beboerne, især dem som er medicineret.

Solrød Kommune oplyste, at de boligsociale medarbejdere skal indover. Kontaktinfo vil blive sendt til boligselskabet.

Eventuelt.

Boligselskabet påpegede, at boligerne, som anvises til kommunen, meget gerne må udlejes hurtigt. Det har tidligere været en udfordring, men der er nye procedurer, så nu går det hurtigt.

Anja og Charlotte oplyste at ejendomsfunktionærerne i boligselskaberne i kommunen (som står for indflytningssyn mm.) vil blive inviteret til et samarbejds møde med kommunen inden længe.

Kontaktinfo til DAB/Helle, Frank og Kristine vil blive sendt til Anja, så de kan komme cc på invitation.

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? Nej
4. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende effektivisering af administration og drift? Hvis ja, hvilke?

I Solrød Boligselskab arbejdes der med effektiv drift på både selskabs- og afdelings niveau. Selskabet har stor fokus på effektiv drift og administration.

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

II. De enkelte afdelinger

6. Der er ikke ønske om etablering af nye afdelinger.
7. Der er ikke særlige udfordringer, indsatser eller behov, som ønskes drøftet med Solrød Kommune.

III. Tidligere drøftede forhold

Ingen

IV. Centrale facts om boligorganisation

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	007	25-02, Elmely		80	85,0	79,0	83,0
Solrød	019	12-01, Tjørnely		84	85,0	79,0	83,0
Solrød	003	25-03, Ulvemose Huse		91	85,0	79,0	83,0

Effektivitetstal senest opdateret 06-02-2023

Effektivitetstal opdateret august 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:

I Solrød Boligselskab arbejdes der med effektiv drift på både selskabs- og afdelingsniveau. Selskabet har stor fokus på effektiv drift og administration.

Selskabet har besluttet, at afdelingerne skal anvende de indkøbsaftaler, som samdriften Solrød og Karlstrup Boligselskab og DAB indgår. Man anvender i dag Bolind til indkøb for driften. I alle afdelingerne i selskabet er der indført E-syn, og med det er der realiseret besparelser på istandsættelse i forbindelse med fraflytninger. I 2020 blev der indført elektronisk indflytningssyn, som fungerer rigtig godt.

Fokus på ejendomskontoret er at få skabt et godt arbejdsmiljø, som sikre stabilitet i personalegruppen, hvilket vi er godt på vej imod.

Der er indgået aftale med Blue Idea med henblik på SMS-løsninger i afdelingerne, dette fungerer upåklageligt, idet beboerne kan få meddelelser fra ejendomskontoret på SMS.

Samdriften mellem Solrød- og Karlstrup Boligselskab bidrager yderligere til den effektive drift.

Administrationsbidrag 3.576 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 3.817 kr.) er under benchmark på kr. 4.677 kr.

Dispositionsfond 21.355 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 19.076, forrige år 15.660, året før 13.774 kr.) er over benchmark på 8.160 kr. og er samtidig over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen, og der må derfor ikke opkræves mere til dispositionsfonden.

Dispositionsfonden udgør pr. 30. september 2022 10.032.408 kr. hvoraf 10.032.408 kr. er disponible.

Boligselskabet oplyser: Dispositionsfonden ventes at blive svækket i de kommende 10 år grundet forventet træk fra dispositionsfonden til større projekter i bl.a. Elmely og Ulvemose Huse.

Selskabet har givet tilskud fra dispositionsfonden på i alt 12.125 kr. til:

- Tilskud til afdelinger med tab ved lejeledighed i alt 0 kr.
- Tilskud til afdelinger med tab ved fraflytning i alt 0 kr.
- Afdeling Elmely vedrørende tilstandsrapport i alt 12.125 kr.

Arbejdskapital 2.954 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 5.027 kr.) er over benchmark på 2.600 kr. og er samtidig over grænseværdien i driftsbekendtgørelsen §38 og der må derfor ikke opkræves til arbejdskapitalen.

Arbejdskapitalen udgør pr. 30. september 2022 1.392.591 kr. hvoraf 1.387.591 kr. er disponible.

Sager ved beboerklagenævnet: Ingen

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er ingen afdelinger med kritiske nøgletal.

Afdeling Ulvemose Huse:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 19.529 kr. pr. bolig (sidste år 23.206, forrige år 24.774 kr.) hvilket er over benchmark på 10.960 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 111.343 kr. pr. bolig (sidste år 110.895, forrige år 99.726 kr.) hvilket er over benchmark på 44.120 kr.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har bevist øget henlæggelserne, idet der vil komme større renoveringsprojekter i nær fremtid.

Boligselskabet vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Boligselskabet oplyser: Området Skyttemarken II har udfordringer i forhold til badeværelser og tage og Skyttemarken I har udfordringer i forhold til murværket.

Afdeling Ulvemose Huse: I område Skyttemarken II er der flere udfordringer. Taget bølger, understøtning af gulve og fundament er meget varierende fra bygning til bygning og der er flere vandskader i bademiljøerne. Selskabet har den 30. november 2022 godkendt, at der bliver udarbejdet en gennemgribende tilstandsvurdering af område Skyttemarken II, med henblik på om sagerne udgør et sådan omfang, at der skal udarbejdes en helhedsplan eller gennemgribende renovering, med mulig genhusning til følge.



Henlæggelserne giver ikke anledning til bemærkninger.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 5,96, benchmark 10,42. Almene ungdomsboliger 50, benchmark 40.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener.
- At fremtidssikre udlejningsmulighederne ved at vedligeholde boligmassen:
I Skyttemarken I skal udvalgte lejemål tilstandsundersøges i forhold til en afklaring af fugtproblematik. Ved tilstandsundersøgelse af lejemål bør levetid undersøges på installationer og især vand og varmeinstallationer.
- Murværk skal undersøges med henblik på at fastslå årsag til at mursten skaller. Undersøgelsen kan være med til at fastslå om der skal ske en løbende udbedring af afskallede mursten eller om der er tale om renovering af hele facader, herunder gavle.
- Afdelingen arbejder på at få tilstandsundersøgt badeværelserne i Skyttemarken II med henblik på renovering.
- Tagene i Skyttemarken II bugter flere steder. Det skal afklares, hvor vidt tagene er underdimensioneret og/eller udgør risiko for øget vedligehold. Derudover skal afklares om der i forbindelse med udskiftning af tagene, skal etableres en styrket tagkonstruktionen således at bugtede tagflader undgås.

Afdeling Tjørnely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 14.650 kr. pr. bolig (sidste år 13.757 kr. forrige år 15.542 kr.) hvilket er over benchmark på 15.670 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 66.506 kr. pr. bolig (sidste år 64.021 kr., forrige år 60.112 kr.) hvilket er lidt over benchmark på 54.472 kr.

Der er ingen bemærkninger til henlæggelser.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Vurderingen af afdelingens vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 5, benchmark 10,42.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen imod udlejningsproblemer ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener og badeværelser.
- At lave en grøn helhedsplan for afdelingens udenomsarealer med fokus på at foretage en opretning af beplantning. Formålet er at gøre det mere indbydende og rart for beboerne. Det vil samtidig medføre at vedligehold og renhold af områderne bliver lettere at drifte for afdelingens personale.

Afdeling Elmely:

Året henlæggelser til vedligeholdelse er 14.993 kr. pr. bolig (sidste år 12.518 kr., forrige år 11.400kr.) hvilket er over benchmark på 11.615 kr.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse er 39.982 kr. pr. bolig (sidste år 40.373 kr., forrige år 41.393 kr.) hvilket er under benchmark på 40.509 kr.

Beboerdemokrati: Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent for afdelingen: Almene familieboliger 8,44, benchmark 10,42. Almene ungdomsboliger



16,67, benchmark 40.

Ledige boliger opgjort i procent: 0,00.

Boligselskabet oplyser: Afdelingen har en venteliste og oplever ikke udlejningsvanskeligheder.

Vurderingen af afdeling Elmelys vedligeholdelsestilstand er mindre tilfredsstillende.

Boligorganisationen oplyser: Afdeling Elmely har et par store projekter i vente: Udskiftning af dele af badeværelserne samt stigstreng. Endvidere står elevatorerne også over for snarlig udskiftning.

Afdeling Elmely skal have udskiftet lifte. Endvidere skal de have udskiftet badeværelserne, som er indstøbte kabiner, samt stigstreng. Afdelingen er også ved at få undersøgt omfanget af sætningsskader i tagboligerne.

4 årige mål for afdelingen

- At fremtidssikre afdelingen ved bl.a. at sørge for, at boligerne har nye og velfungerende køkkener.
- At få udskiftet liftene for at nedbringe udgifter til drift og vedligeholdelse.
- At finde den mest optimale løsning på udskiftning af stigstreng og badeværelser i hele bebyggelsen.

Samlet oversigt for alle afdelinger - Over- og underskud samt resultatkonti:

Afdeling	Årets resultat
Tjørnely	148.934 kr. (917.595 kr.) som er anvendt til afvikling af underfinansiering
Elmely	92.294 kr. (411.953 kr.) som er anvendt til afvikling af underfinansiering
Ulvemose Huse	47.185 kr. (163.683 kr.) som er anvendt til afvikling af underfinansiering

Årets opsamlede resultater	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Tjørnely	0 kr.	0 kr.	0 kr.	166.521 kr.	617.155 kr.
Elmely	29.130 kr.	43.130 kr.	106.130 kr.	190.131 kr.	252.958 kr.
Ulvemosehuse	55.967 kr.	83.967 kr.	443.967 kr.	1.080.073 kr.	1.493.073 kr.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger eller forbehold. Solrød Kommune tager årsregnskabet 1/10-2021-30/9-2022 til efterretning uden bemærkninger.

Fokuspunkter

Boligselskabet skal fortsætte med at sikre Solrød Boligselskab en effektiv drift og god økonomi.

Eventuelt

Information om fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne den 5. december 2023.