

Emne Dialogmøde mellem Villabyernes Boligselskab og Solrød Kommune
Mødedato 8. februar 2024
Deltagere Repræsentanter for Villabyernes Boligselskab:
Formand Rose Petersen
Regionsdirektør i Domea, Uffe Andreasen
Kundechef i Servicecenter Solrød, Jens Abdelkader Dahmani

Repræsentant for Solrød Kommune:
Tilsynet Pia Petersen

REFERAT

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

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

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

Der ønskes en drøftelse af kommunens tilgang til opsparing/henlæggelser til PPV.

Tilsynet oplyste, at Solrød Kommune afventer resultaterne af granskningen, og at boligselskabet og tilsynet først kan indgå i dialog, når disse foreligger.

Fra årsberetningen:

Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Fra Landsbyggefonden:

Alle granskningsrapporter betragtes som interne arbejdsdokumenter og har en foreløbig karakter frem til den endelige afrapportering i anden halvdel af 2023, og for de individuelle rapporter gælder, at de altid har en foreløbig og intern karakter indtil kommenteringsfasen er tilendebragt. Derfor vil det sidste hold af granskningsrapporter tidligst kunne frigives medio 2024. Der skal derfor anføres, at resultater af granskningsrapporter først bør anvendes internt i boligorganisationerne og i dialogen mellem boligorganisation og kommune, når Landsbyggefondens evaluering og tværgående kvalitetssikring er tilendebragt, og kommenteringsfristen for de individuelle rapporter er iagttaget.

2. Har boligorganisationen strategiske overvejelser om egne muligheder, udfordringer eller risici? Hvis ja, hvilke?

Boligorganisationen gennemgår en ledelsesudskiftning og arbejder med en mere robust organisering



af driftsstrukturen.

Boligselskabet oplyste, at man har afventet tiltrædelsen af ny kundedchef.

3. Har boligorganisationen inden for det forløbne år haft særlige indsatser vedrørende omkostninger, kvalitet og bæredygtighed ved renovering og nybyggeri? Hvis ja, hvilke?

Boligorganisationens administrator har betydeligt fokus på produktivitet og sparsommelighed.

Boligselskabet fremviste IT-værktøjer, som der arbejdes med i forhold til ovennævnte indsatser.

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

Boligorganisationens administrator arbejder med forhandling af indkøbsaftaler og indkøbsanalyse af hverdagsindkøb, digitalisering af bygningsstruktur i facility management samt bedre digital beboerhåndtering og bestyrelsesunivers. Samtidig dannes business intelligence for ressourcestyling, økonomisk robusthed, effektivitet og markedsplacering.

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

Boligorganisationen gennemgår en ledelsesudskiftning og arbejder med en mere robust organisering af driftsstrukturen

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger?

Nej

Boligselskabet uddybede og spurgte til om kommunen vil se velvilligt på opførelse af nyt byggeri fx seniorbofælleskaber.

Tilsynet oplyste, at det ikke på stående fod var muligt at give en tilkendegivelse, men at boligselskabet meget gerne måtte henvende sig, hvis det blev aktuelt, hvorefter der ville blive taget stilling til det.

Boligselskabet ønsker fortsat at opføre nyt selskabslokale samt driftskontor på "kælkebakken".

7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet? Ingen.

Boligselskabet nævnte, at der har været dialog med kommunens Visitationssenhed vedr. opsatte hjælpemidler.

III. Tidligere drøftede forhold

8. Ingen.

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83/Grøn. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 97,1 95,8 (sidste år 95,8 og forrige år 91).

Afdelingens effektivitetsprocent er 97/Grøn (sidste år 96 og forrige år 91). Dette tal indikerer, at afdelingens drift er blandt regionens mest effektive.

Røde afdelinger i 3 år (Afdelinger der har haft kritiske effektivitetstal de seneste tre år.) Ingen.

Udlejning: Venteliste 12,5%, kommunal anvisning 21,43%, Fleksibel udlejning 66,07%

Boligselskabet oplyste, at soliditeten er ok. Det er ikke super let at udleje, men der er ikke tomgang.

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 395,44 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 859, forrige år 562 kr.) er 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.

Dispositionsfond, 10.117 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 9.806, forrige år 7.922 kr.) er over benchmark på 8.160 kr.



pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 6.602 kr. pr. lejemålsenhed.

Administrationsbidrag, 3.858 kr. pr. lejemålsenhed, er lidt under benchmark på 4.677 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

V. Centrale facts om afdelingen

Ingen kritiske nøgletal for afdelingen.

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Nej.

Boligselskabet oplyste, at de gerne vil i kontakt med SSP. Tilsynet foranlediger dette.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 9.813,50 kr. pr. bolig (sidste år 10.518, forrige år 10.834). Benchmark 13.179 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 20.829 19.997 kr. pr. bolig (sidste år 19.997, forrige år 16.516 kr.). Benchmark 51.188 kr. pr. bolig.

Bestyrelsens årsberetning: Afdelingen har behov for at styrke økonomien.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Boligselskabet oplyste, at de er meget opmærksomme på at øge henlæggelser til vedligeholdelse.

Fra oplysningsskema for afdelingen:

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

Afdelingens planlagte vedligeholdelse kvalificeres bl.a. med hjælp fra de eksterne granskningsrapporter. Kvalificeringen vil på flere bygningsdele kunne resultere i et huslejepres.

Boligselskabet oplyste, at der bl.a. skal ske udskiftning af vandrør pga. tilkalkning.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Huslejestigning - 2% pr. 1. januar 2024.

Fraflytningsprocent 9,59 (sidste år 8,35, forrige år 9,41).

Ingen ledige boliger.

Fra bestyrelsens årsberetning: Udlejningssituationen vurderes som værende god, der er ingen tomgang og en fornuftig venteliste.

Årsregnskabet 1. januar 2022 - 31. december 2022:

Afdeling – Årets resultat viser et underskud på 104.893 kr. Underskuddet er overført til resultatkonto (konto 407).

Resultatkontoen udgør herefter en overskudssaldo på kr. 36.108, der budgetteres afviklet over 1 år. (Historik: Underskud sidste år 309.000 kr., forrige år 1.380.000 kr., året før 1.716.352 kr., året før 2.535.681 kr.)

Overskuddet skyldes primært, at udgifterne til vand og administrationsbidrag har været lavere end budgetteret. Herudover er det i budgettet afsatte beløb til diverse udgifter ikke anvendt fuldt ud. Dette modsvares delvist af, at udgifterne til renholdelse, renovation og nettokapitaludgifterne har været højere end budgetteret.

Revisionen har ikke givet anledning til bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning uden bemærkninger.

Boligselskabet oplyste, at de har fokus på styrkelse af egenkontrol/forvaltningskontrol, systematisering og fokus på



mål.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fokus på henlæggelser i henhold til de kommende resultater på granskningsportalen.

Boligselskabet oplyste, at der arbejdes med rammer og struktur på opgaveløsning hos medarbejderne. Vigtigt at de kan se prioriteringen og fokus på kvalitetssikring.

Der forventes påbegyndt arbejde med digitalisering af bygningsmassen. Det vil være en stor hjælp i forhold til styring og drift.

Der er arbejdes med et it-system der skal bruges i relationen mellem bestyrelse og boligselskab og et it-system hvor beboerne får adgang til at se huslejebetaling mm.

Eventuelt

Tilsynet fortalte lidt om det afholdte fællesdialogmøde med Udvalget og boligselskaberne i Solrød Kommune afholdt den 5. december 2023.

Datoen for det næste styringsdialogmøde blev drøftet og der planlægges møde i september i enten uge 38 eller 39. Tilsynet vender tilbage med endelig dato.

Der skal etableres en containergård v. Jersie Center 21-39 (Hjerter 9), som Solrød Kommune har 100% anvisningsret til.

Tilsynet vil bede kommunens affaldsmyndighed om at kontakte boligselskabet, så der kan aftales nærmere.

Boligselskabet efterspurgte hvem formanden kan informere om fx sociale arrangementer i Jersie Center 21-39 (Hjerter 9)

Tilsynet undersøger det og beder de relevante medarbejdere kontakte formanden for afdelingen.