

Emne Dialogmøde mellem Boligselskabet Domea Solrød og Solrød Kommune
Mødedato 2. december 2024
Tidspunkt Kl. 10
Mødested Lokale Landsbyen
Deltagere Repræsentanter for Boligselskabet Domea, Solrød:
Kundechef Jens Abdelkader Dahmani
Formand Susanne Thomsen

Repræsentanter for Solrød Kommune:
Tilsynet v/ Pia Petersen

REFERAT

- Afd. 10301 – Christians Torv 2-62 38 familieboliger
- Afd. 10351 – Består af tidl. afdelinger 2, 3, 4 og 5 (Sammenlagt pr. 1/4-17):
Gyldenløves Kvarter 1-43 og Charlotte Amalies Kvarter 2-34, 52 familieboliger
Christians Torv 64-106 33 familieboliger og 6
ungdomsboliger
Kurprinsens Kvarter 1-53, Solrød 36 familieboliger og 2
ungdomsboliger
Christians Torv 133-179, Solrød 42 familieboliger og 4
ungdomsboliger
- Afd. 10306 – Fåreager Trylleskov Alle, Trylleskov Strand, Solrød 141 familieboliger
- Afd. 10308 – Timianhaven, Havdrup Vest, Solrød 44 familieboliger

Velkomst og præsentation

Parkering send mail til byudvikling vedr. p-pladser, store sten

Gennemgang af styringsrapport

I. Boligorganisationen

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



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

Der arbejdes på udskiftning af tag og vandrør samt udskiftning af vandinstallation i gård 1. Arbejdes finansieres bl.a. ved lån/tilskud fra dispositionsfonden og medfører ingen huslejestigning.

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

II. De enkelte afdelinger

6. Er der ønske om etablering af nye afdelinger? Nej.
7. Hvilke afdelinger har særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet?
Timianhaven

III. Tidligere drøftede forhold

IV. Centrale facts om boligorganisationen

Effektivitetsfordeling – Region Sjællands effektivitetsprocent er 83,1. Boligorganisationens effektivitetsprocent er 75,9 70,2 (sidste år 70,2, forrige år 80,7, året før 95,8).

Afdeling 10301 effektivitetsprocent er 60,47 (rød). Tallet indikerer, at afdelingen har stort effektiviseringspotentiale

Afdeling 10351 effektivitetsprocent er 76 (gul) sidste år 73 (gul). Tallet indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale.

Afdeling 10308 Timianhaven effektivitetsprocent er 78 (gul). Tallet indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale.

Afdeling 10306 effektivitetsprocent er 89 (gul) sidste år 80 (gul) Tallet indikerer, at afdelingen har effektiviseringspotentiale

Røde afdelinger i 3 år. Afdeling 10301

Udlejning: Venteliste 68,42%, kommunal anvisning 31,58%

Regnskabsnøgletal:

Arbejdskapital 1.257 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 825 kr., forrige år 570 kr.) er lav i forhold til benchmarking 2.143

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



Dispositionsfond 7.889 kr. pr. lejemålsenhed (sidste år 7.855 kr.) er over benchmark på 6.997 kr. pr. lejemålsenhed og er over grænseværdien i §42 i driftsbekendtgørelsen på 6.602 kr.

Administrationsbidrag, 4.551 kr. pr. lejemålsenhed, er over benchmark på 4.366 kr. pr. lejemålsenhed.

Ingen sager i beboerklagenævnet.

V. Centrale facts om afdelingerne

Der er kritiske nøgletal på:

Ledige boliger (gul) og henlæggelser til vedligeholdelse (gul) i afdeling 10306 Trylleskov Strand

Fraflytning (rød) og henlæggelser til vedligeholdelse (gul) i afdeling 10308 Timianhaven

Ledige boliger (rød) og røde afdelinger (rød) i afdeling 10301

Familieboliger i alle afdelinger – anvisning og arbejdsmarkedstilknytning. (Data hentes automatisk, og stammer fra Huslejerregisteret og Landsbyggefonden. Arbejdsmarkedstilknytning viser andelen af beboere i alderen 16-64 år, der er uden for arbejdsmarkedet.)

Kommune	Afd. nr.	Afd. navn	Familie boliger	Anvendte anvisningsregler		Arbejdsmarkedstilknytning	
						Afdeling	Kommune
Solrød	001	10301	38	2		17%	27%
Solrød	002	10351	160	12	8	26%	27%
Solrød	006	10306, Trylleskov Strand	141	16	7	21%	27%
Solrød	008	10308, Timianhaven	44	9	3	34%	27%

Venteliste
Kommunal anvisning
Fleksibel
Annoncering
Kombineret udlejning

Afdeling 10301 – Christians Torv 2-62

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

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 13.157 kr. pr. bolig. Benchmark 12.330 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 30.855 29.567 kr. pr. bolig. Benchmark 43.775 kr. pr. bolig.



Fra revisionsprotokollatet: Vi har fået forelagt udkastet til den nye DV-plan til vurdering af henlæggelsernes størrelse set over den påkrævede 30-årige periode. DV-planen udviser en væsentlig henlæggessaldo ved udgangen af perioden, uden at der foreligger dokumentation for et efterfølgende behov for anvendelse af denne saldo.

Vi skal derfor henstille til afdelingsbestyrelsen, at den nødvendige dokumentation udarbejdes i regnskabsåret 2023/2024 eller, at der alternativt sker en revision af de årlige forbrug eller de årlige henlæggelser i 30-års perioden.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 5,26. Benchmark 10,42.

Ledige boliger 2,63% (rød)

Røde afdelinger (effektivitet):

Boligselskabet oplyser:

Handlingsplan

Hvad har afdelingen gjort for at effektivisere i det forgangne år? Der er ansat medarbejdere, som går på tværs af afdelinger. Samt ny ledelse.

Har der været nogle barrierer for effektivisering, og hvad bliver der evt. gjort for at fjerne disse? Der har manglet ledelse. Dette er løst.

Hvor vurderes der at være størst potentiale for effektivisering i afdelingen fremadrettet? Der er iværksat en omstrukturering af vores indkøb og omfattende IT udskiftning.

Inden for hvilke områder arbejdes der enten videre med eksisterende tiltag eller sættes gang i nye tiltag for at forbedre effektiviteten i det kommende år?

[X] 1. Øget samdrift om fx ansatte, maskiner og IT-løsninger

[X] 2. Bedre opgavestyring gennem arbejdsplaner, vedligeholdelsesplaner og årshjul [X] 5. Planlagt budgetopfølgning

[X] 7. Fælles indkøbspolitik, udbud, opfølgning på overholdelse af aftaler (compliance), én indkøbsansvarlig

Øvrige tiltag – En generel fokus på den beboerdemokratiske del vedr. bestyrelse og inddragelse.

Beskriv de konkrete tiltag, der planlægges igangsat i det kommende år - Der er intensiveret fokus på nyt FM system med indsatser på drift og vedligeholdelsesplan. Nyt samarbejde med ny bestyrelse.

Årets resultat viser et underskud på 118.000 kr.

Resultatkontoen udgør herefter et underskud på 210.000 kr.

Fra revisionsprotokollatet: Den foreskrevne balance mellem indtægter og udgifter har således ikke været til stede i året 2022/2023. Underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2026/2027.



Fra årsberetningen: *Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af afdelingens opsamlede underskud.*

Afdeling 10351 - Gyldenløves Kvarter 1-47, Christians Torv 64-122, Kurprinsens Kvarter 1-53, m.fl.

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

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 10.227 kr. pr. bolig. Benchmark 11.400 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 22.933 kr. pr. bolig. Benchmark 42.688 kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 10,98. Benchmark 10,42. Ingen ledige boliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk.

Årets resultat viser et overskud på 357.000 kr.

Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 972.000 kr.

Fra revisionsprotokollatet: Bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 69 stk. 3 foreskriver, at opsamlet resultatkonto som udgangspunkt skal budgetteres afviklet over højst 3 år uanset om kontoen er positiv eller negativ. Skønnes det påkrævet for boligernes videreførsel, kan en underskudssaldo dog afvikles over højst 10 år.

Afdeling 10306, Trylleskov Strand - Fåreager 95-147, Trylleskov Allé, 017

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

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 6.978 kr. pr. bolig. Benchmark 12.330 kr. pr. bolig. Opsparede

henlæggelser til vedligeholdelse 10.589 kr. pr. bolig. Benchmark 43.775

kr. pr. bolig.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er tilfredsstillende.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 5,63. Benchmark 10,42. 0,8% ledige familieboliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk



Årets resultat viser et overskud på 297.000 kr.
Resultatkontoen udgør herefter et overskud på 119.000 kr.

Afdeling 10308, Timianhaven

Er der særlige udfordringer, indsatser eller behov for aftaler, som ønskes drøftet, herunder om anvisning, fysiske og sociale forhold og foranstaltninger m.v.? Ja I afdeling 10308 er vi i dialog med DOMEA BYG omkring udbedringen af fejl og mangler fra 5 år gennemgang.

Årets henlæggelser til vedligeholdelse 6.863 kr. pr. bolig. Benchmark 12.330 kr. pr. bolig.

Opsparede henlæggelser til vedligeholdelse 12.523 kr. pr. bolig. Benchmark 43.775 kr. pr. bolig.

Fra revisionsprotokollatet: Henlæggelsen er foretaget i overensstemmelse med det specificerede henlæggelsesbudget, der danner grundlag for de årlige henlæggelser.

Der er anvendt tkr. 405 af tidligere års henlæggelser mod budgetteret tkr. 223 ifølge forbrugsplanen svarende til et merforbrug på ca. 81 %.

Afdelingens samlede henlæggelser pr. 31. marts 2023 vurderes i forhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen at være tilstrækkelige til at dække de fremtidige 30 års budgetterede forbrug under forudsætning af, at de budgetterede årlige henlæggelser fastholdes.

Boligorganisationen vurderer, at afdelingens vedligeholdelsesstand er mindre tilfredsstillende.

I afdeling 10308 pågår der opfølgning på 5 års gennemgang samt vi undersøger for mulig skimmel og andre byggemangler.

Fra revisionsprotokollatet: Bygningerne i afdeling 10308 er i forbindelse med byggeriet ramt af skimmelsvamp, hvilket har

påført væsentlige ekstraudgifter i forbindelse med udbedringerne og tomgangsleje mv. Disse udgifter må ikke efter almene regler belastes lejeren via huslejen, hvorfor boligorganisationen som udgangspunkt påtager sig risikoen. Administrator Domea.dk har foretaget en aktuel beregning af konsekvenserne af disse skader. Disse beregninger udviser en skønsmæssig overskridelse på ca. kr. 25-30 mio. Domea.dk er pt. i dialog med Landsbyggefonden omkring en løsning af finansieringen af merudgifterne ved byggeriet, idet de er vidende om Boligselskabet Domea Solrøds begrænsede egenkapital.

Det forventes derfor, at der findes en fælles løsning på problemstillingen, hvilket vi har forudsat i vores vurdering af de konstaterede overskridelser i skimmelsvampesagen, om end denne løsning kan medføre et større tab for boligorganisationen.

Der er en afdelingsbestyrelse.

Fraflytningsprocent 52,27 (rød). Benchmark 10,42. Ingen ledige boliger.

Røde afdelinger - Afdelingen har ikke haft kritiske effektivitetstal i de seneste tre år i træk. Årets resultat viser et underskud på 307.000 kr.

Resultatkontoen udgør herefter et underskud på 343.000 kr.



Fra revisionsprotokollatet: Den foreskrevne balance mellem indtægter og udgifter har således ikke været til stede i året 2022/2023. Underskudssaldoen skal budgetteres afviklet inden udgangen af 2025/2026.

Økonomien bør forbedres gennem huslejestigning til dækning af afvikling af afdelingens opsamlede underskud.

Årsregnskaberne 1. april 2022 - 31. marts 2023:

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige kritiske bemærkninger.

Solrød Kommune tager regnskaberne til efterretning.

Fokuspunkter, konkrete tiltag og aftaler mellem boligselskabet og kommunen

Der skal være fortsat fokus på øgning af henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Eventuelt

Information om fællesmødet med Social-, sundhed- og fritidsudvalget og boligselskaberne den 3. december 2024.

Forventet dagsorden:

- De enkelte boligorganisationer orienterer om, hvad der rører sig i afdelingerne, herunder større renoveringsarbejder, det sociale liv, beboerdemokrati, udfordringer, spændende tiltag mv.
- De enkelte boligorganisationer orienterer om, hvordan der sikres effektiv drift i boligselskaberne og i afdelingerne. Herunder beskrives det, hvilke tiltag der har været i de sidste år, og hvilke tiltag der forventes fremadrettet.
- Byrådet har indgået en aftale om kommunens budget for 2025-2028. Aftalen indeholder blandt andet et ønske om, at der skal etableres små almene boliger i kommunen. Det fremgår af budgetaftalen for 2025-2028 at:

"Solrød Kommune har brug for små billige boliger til at huse udsatte borgere, der har behov for støtte til hverdagslivet. Manglen på den form for boliger betyder, at Solrød Kommune i dag visiterer borgere til midlertidige eller længerevarende botilbud i andre kommuner eller i private tilbud, fordi der ikke er den fornødne kapacitet til at fastholde indsatsen til borgerne lokalt. Derfor er aftaleparterne enige om, at der skal igangsættes et samarbejde med boligselskaberne for at undersøge mulighederne for etablering af ca. 20 små almene boliger med fuld anvisningsret for kommunen, så borgere med støttebehov i højere grad kan blive i nærområdet og bruge deres eksisterende netværk og indgå i civilsamfundet. Etableringen af 20 boliger vil ud over de positive effekter for borgerne af at kunne forblive i kendte omgivelser samtidig betyde, at udgifterne til botilbud kan begrænses. Afdækningen af mulighederne for etablering af små almene boliger forventes præsenteret i løbet af 2025 med henblik på at kunne indarbejdes i efterfølgende års budgetlægning."

Hvilke overvejelser gør boligselskaberne sig om det? Kan man gøre noget med de eksisterende boliger? Nybyggeri?